

SOMMAIRE

<u>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	3
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	11
Page intentionnellement blanche	12
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _c	13
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _p	23
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _a	33
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _e	37
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _{Lc}	43
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	47
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	49
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _a	53
CHAPITRE 3	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _b	59
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _c	67
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _e	76
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _p	82
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _{Lc}	90
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	94
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	104
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N « strict »	106
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _h	110
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _L	116
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _{ep}	120

Page intentionnellement blanche

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

page intentionnellement blanche

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GIVRAND

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10-1° du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

1 - Règlement National d'Urbanisme (au 1^{er} avril 2012)

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

Article R.111-2

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

(Article R 111-3 supprimé de la liste)

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.111-15

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

Article R.111-21

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

2 - Servitudes et autres législations

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

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

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

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du P.L.U. ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du P.L.U. qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L 442-9 du Code de l'Urbanisme)

d) la Loi "Barnier" codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1 - La zone urbaine dite "Zone U"

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

2 - La zone à urbaniser dite "Zone AU"

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

3 - La zone agricole, dite “Zone A”

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

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

- 1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

3° Dans les zones N :

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

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

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

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

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

6 - Emplacements réservés

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

7 - Protection des boisements

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

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1, R 130-2, R.130-16 à R 130 -21, et R 130-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

7-2. Au titre du L.123-1-5 -7° :

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

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

ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

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

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

► **Recul** : Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

► **Retrait** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la voie sont exclusivement autorisés : les balcons, , éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

► **Surface de plancher** : Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U comprend 5 secteurs :

- **Uc**, Centre bourg actuel ;
- **Up**, secteur Périphérique ;
- **Ua**, activités économiques avec sous secteurs **Uaa** (habitations indépendantes autorisées) et **Uab** (pas d'habitations indépendantes) ;
- **Ue**, dédié aux équipements collectifs (scolaires, sportifs, de loisirs,...) ;
- **ULc**, réservé aux terrains de camping permanents.

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc
--

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

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

- Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sont admises sous réserve :
 - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »
- A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains en cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

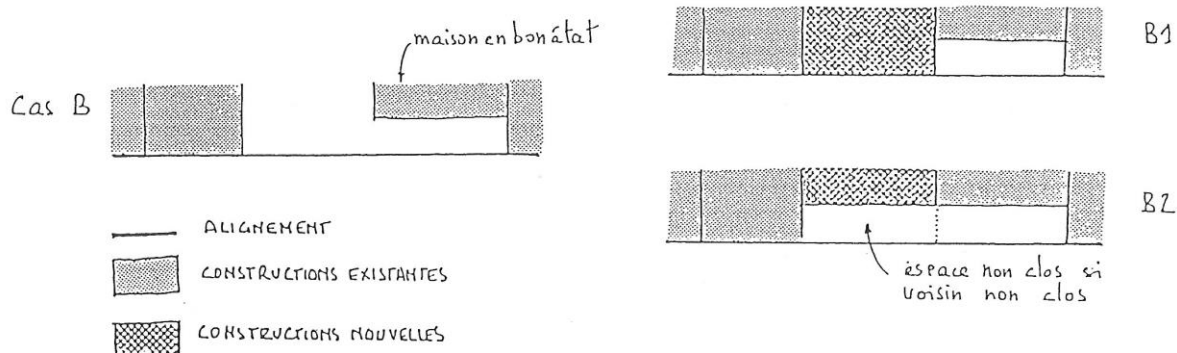
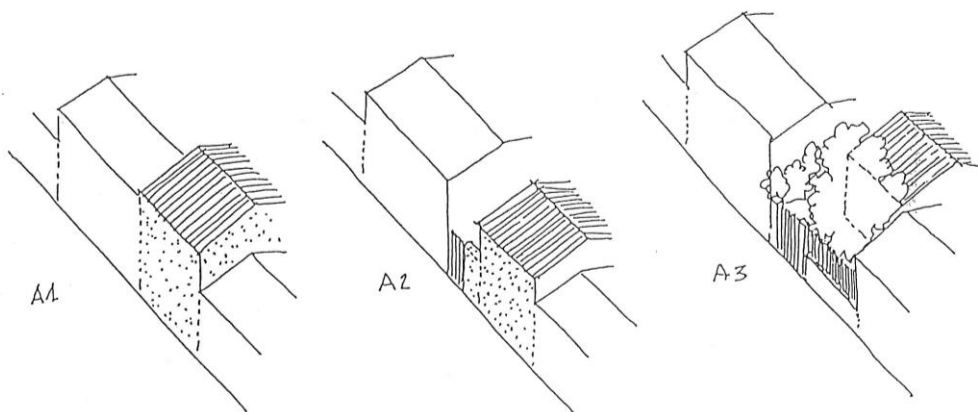
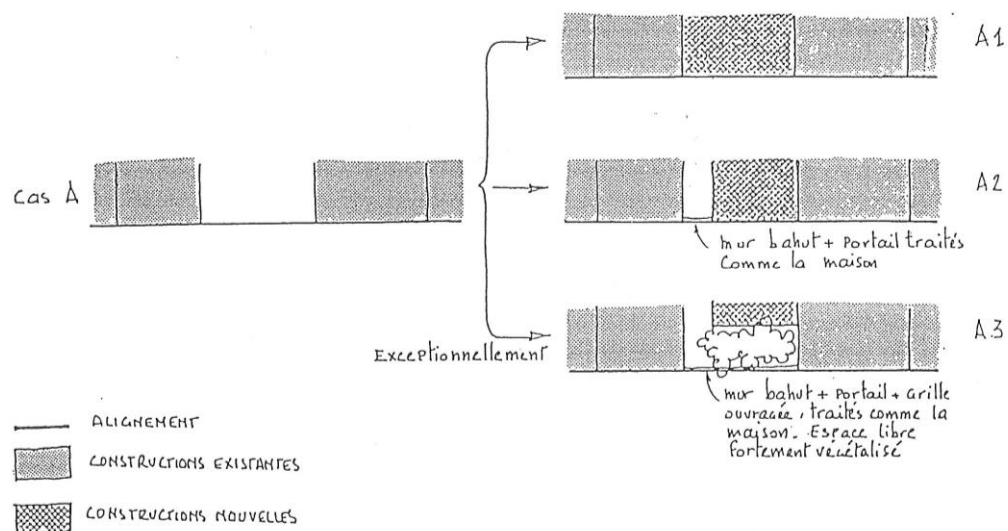
Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

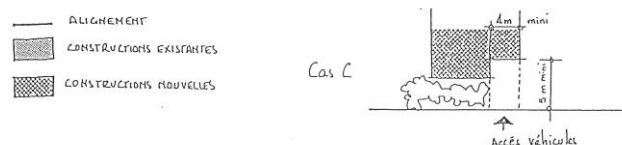
Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait en tenant compte du bâti existant :

Cas A (voir schémas) : lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Exceptionnellement, elle pourra être implantée en retrait sous réserve qu'il soit édifié, à l'alignement, un ensemble comportant un mur bahut, un portail et une grille ouvragée, traité comme la construction, et que l'espace situé entre l'alignement et la construction soit fortement végétalisé.



Cas B (voir schémas) : lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées, soit à l'alignement de la voie, soit en retrait, la nouvelle construction doit être édifiée suivant l'un des alignements.



Cas C (voir schémas) : lorsqu'il n'existe pas de constructions situées de part et d'autre d'un terrain, la nouvelle construction doit respecter, au droit de l'accès au terrain, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement sur une largeur de 4 mètres.

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

De nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve que le parti d'aménagement adopté soit justifié par une recherche de composition urbanistique et architecturale exprimée dans une note explicative jointe à la demande de permis de construire ou d'aménager. Cette disposition s'applique uniquement aux opérations d'aménagement d'ensemble.

Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de construction en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des constructions édifiées dans une situation de carrefour, sous réserve que le parti d'aménagement adopté soit justifié par une recherche de composition urbanistique et architecturale exprimée dans une note explicative jointe à la demande de permis de construire ou d'aménager, et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul ou des deux côtés. Dans ce cas, les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m).

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction dans les conditions définies ci-dessus, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3m.).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur totale au droit des limites est inférieure à 3,50 mètres, ou 5,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.
- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et n'excède pas les dimensions de celui-ci.
- les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas d'opérations groupées, exception faite des limites de l'opération avec les parcelles riveraines.

7.3 - Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

7.4 - Piscines

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

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

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

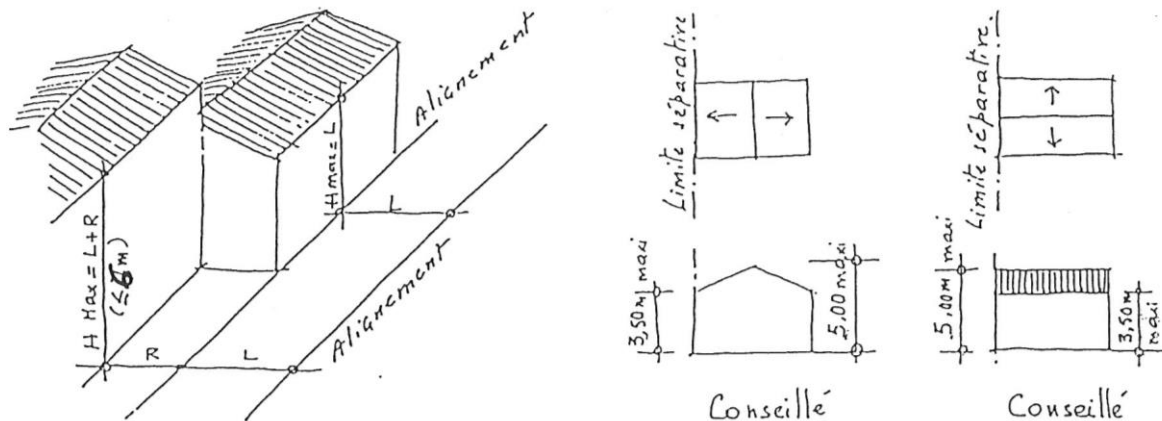
Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 – Hauteur absolue

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) et à 6,00 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes (voir schémas) est limitée à 5,00 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3,50 mètres sauf dans le cas de faitage d'un mur pignon, pour lequel la hauteur est portée à 5,00 mètres.



Les constructions à usage autre qu'habitation et annexe doivent faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans le bâti existant.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

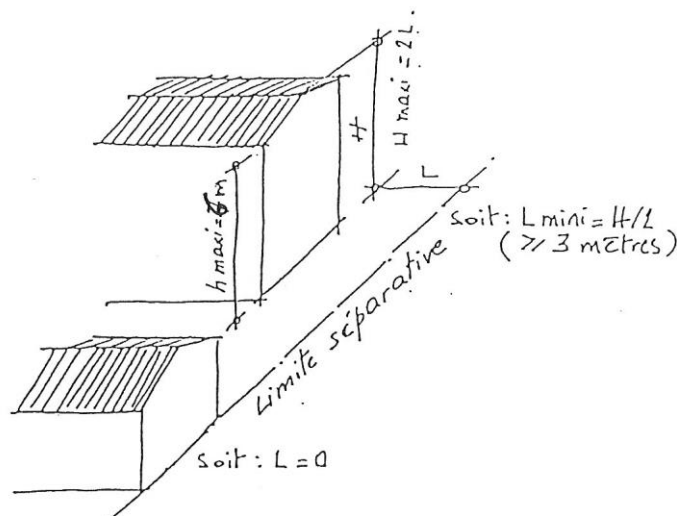
10.3.1 – Par rapport à l'alignement (voir schéma)

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

Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, cette disposition ne s'applique pas, et les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

10.3.2 – Par rapport aux limites séparatives (voir schéma)

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



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

11.1 - Généralités

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

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

11.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

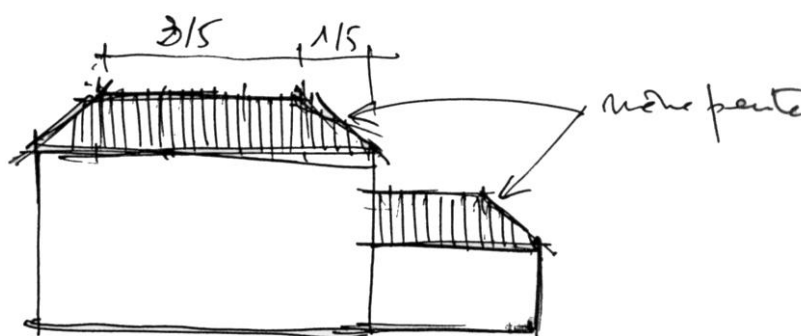
Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique), toute fantaisie d'exécution étant interdite. Un bardage bois peut être autorisé ponctuellement.

Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.

Quelle que soit leur constitution, les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction dont elles constituent une extension, et doivent donc s'harmoniser avec le volume principal existant

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 25 à 37 %. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulière. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Tout couronnement industriel en béton est proscrit.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

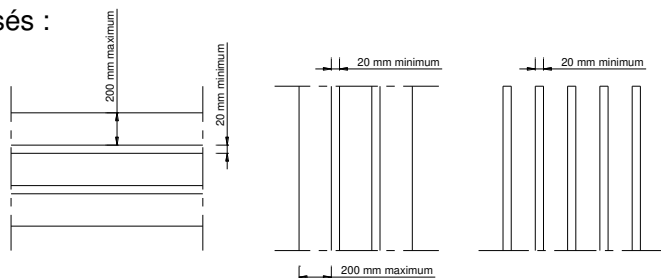
11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

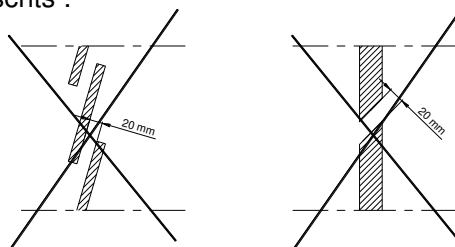
- Clôtures sur espaces publics : elles doivent être constituées :
 - soit par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage, ce dernier ne devant pas être apparent côté espace public,
 - soit par un muret traité comme les murs de l'habitation, avec un couronnement simple (glacis légèrement arrondi, ou tuiles canal), de hauteur maximale 1,20 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne devant jamais excéder 1,60 m. Pour le dispositif à « claire voie », un vide de 20 mm au minimum doit séparer les uns des autres les éléments horizontaux ou verticaux (lisses, clins, barreaudage) constituant la clôture. Chaque clin n'excèdera pas une largeur de 200 mm (voir croquis).

SYSTEMES A CLAIRE-VOIE

Sont autorisés :



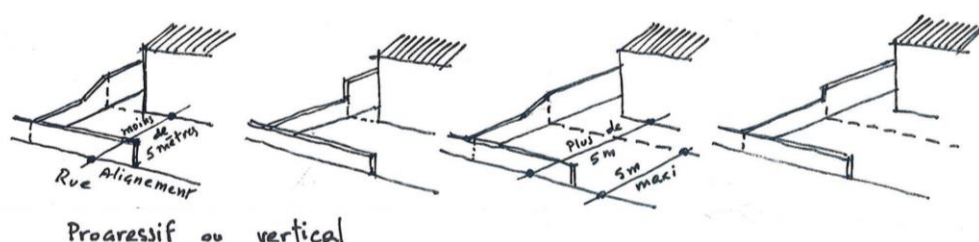
Sont proscrits :



- Clôtures en limites séparatives : leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m. Une clôture constituée par un rang de panneaux en béton ou parpaings semi-enterrés (d'une hauteur maximale visible de 20 cm) surmontés d'un grillage, de claustras en bois ou d'une brande est admise.
- Dans le cas décrit en A3 de l'article 6, la clôture doit être constituée comme indiqué sur le croquis.
- Dans le cas où les clôtures sur voies et espace public et celles en limites séparatives sont de hauteur différente, la différence de hauteur doit être rattrapée (voir croquis) :
 - de manière progressive dans la portion de clôture en limite séparative :

- ✓ comprise entre l'alignement et le droit de la façade sur voie ou espace public si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement,
- ou :
- ✓ sur une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure,
- ou de manière verticale, au droit de la façade si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, ou à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure.

Rattrapage de la hauteur des clôtures :



11.4 - Autres constructions

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité. Dans tous les cas, les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à faible pente ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité auto-protégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en tuiles

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couvertes en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2 - Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre

terrain de localisation agréée par la Commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Les places de stationnement exigées doivent être réalisées dans un rayon de 200 mètres de la construction principale.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être végétalisées.

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

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

Non réglementé

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up
--

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

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

- Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sont admises sous réserve :
 - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis pourra être refusé si le projet ne concourt pas à améliorer la sécurité ou la salubrité du secteur.

ARTICLE Up 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres lorsqu'ils desservent un ou deux logements, et à 6 mètres au-delà de deux logements.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres lorsqu'elles desservent un ou deux logements, et 6 mètres au-delà de deux logements.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains en cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe de la RD 38.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées (sauf pour les entrées de garages) :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- dans le cas de constructions groupées.
- dans le cas d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Pour l'implantation par rapport aux voies piétonnes et autres espaces publics que les voies : les règles de l'article Up7 sont applicables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3 mètres). Cette distance est portée à 5 mètres dans le cas d'une limite comportant une haie à préserver

Toutefois, à l'exception du cas d'une limite comportant une haie à préserver, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur totale au droit des limites est inférieure à 3,50 mètres, ou 5,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.
- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et n'excède pas les dimensions de celui-ci.
- les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- dans le cas d'opérations groupées, exception faite des limites de l'opération avec les parcelles riveraines.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas d'une limite séparative comportant une haie à préserver.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. »

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

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

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux établissements artisanaux et aux commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain sous réserve du respect des règles de l'article Up7 et des règles de sécurité particulières aux activités concernées.

Les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m² calculée conformément à l'article R.123.22 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

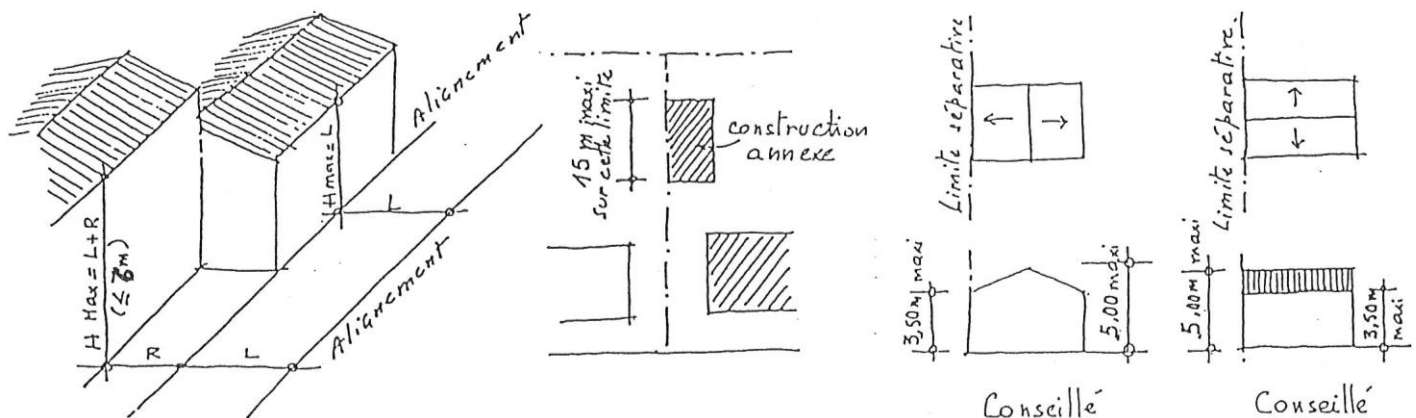
10.2 – Hauteur absolue

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) et à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes (voir schémas) est limitée à 5 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- la longueur bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres,

- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5 mètres.



Les constructions à usage autre qu'habitation et annexe doivent faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans le bâti existant.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

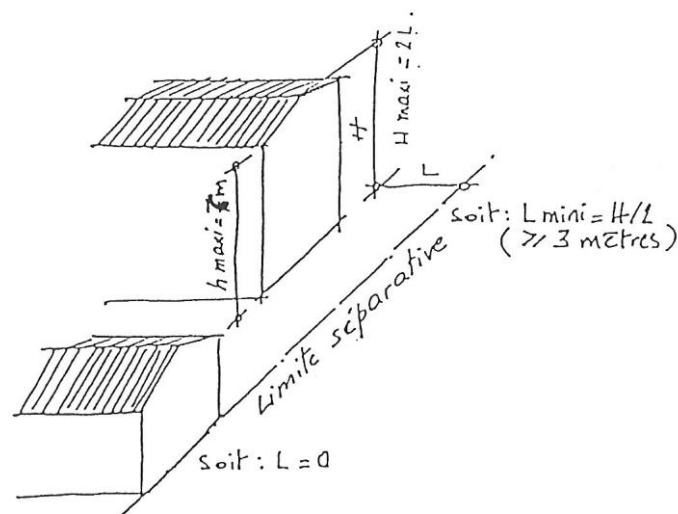
10.3.1 – par rapport à l'alignement (voir schéma)

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

Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, cette disposition ne s'applique pas, et les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives (voir schéma)

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



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

11.1 - Généralités

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

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

11.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

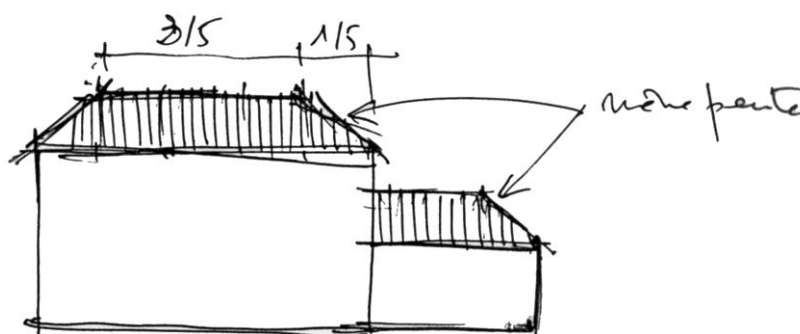
Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique), toute fantaisie d'exécution étant interdite. Un bardage bois peut être autorisé ponctuellement.

Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.

Quelle que soit leur constitution, les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction dont elles constituent une extension, et doivent donc s'harmoniser avec le volume principal existant

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 25 à 37%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulières. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Tout couronnement industriel en béton est pros crit.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

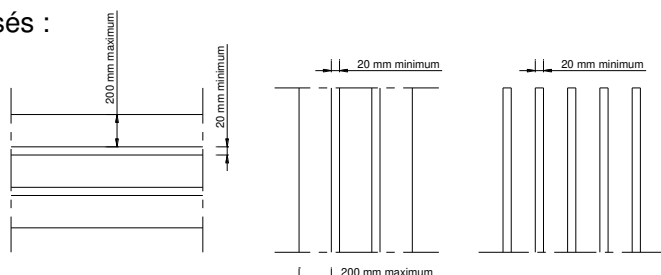
11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

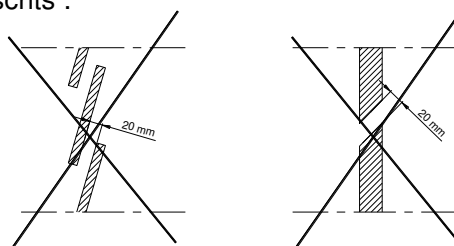
- Clôtures sur espaces publics : elles doivent être constituées :
 - soit par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage, ce dernier ne devant pas être apparent côté espace public,
 - soit par un muret traité comme les murs de l'habitation, avec un couronnement simple (glacis légèrement arrondi, ou tuiles canal), de hauteur maximale 1,20 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne devant jamais excéder 1,60 m. Pour le dispositif à « claire voie », un vide de 20 mm au minimum doit séparer les uns des autres les éléments horizontaux ou verticaux (lisses, clins, barreaudage) constituant la clôture. Chaque clin n'excèdera pas une largeur de 200 mm (voir croquis).

SYSTEMES A CLAIRE-VOIE

Sont autorisés :



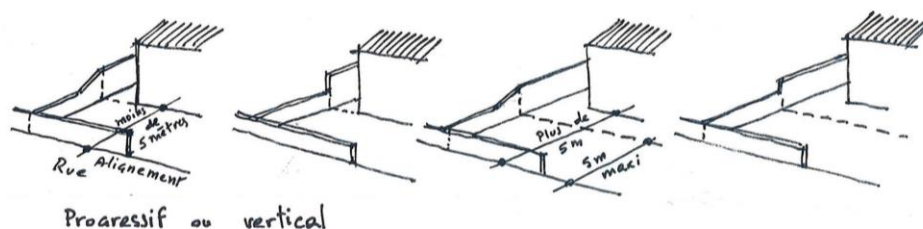
Sont pros crits :



- Clôtures en limites séparatives : leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m. Une clôture constituée par un rang de panneaux en béton **ou parpaings** semi-enterrés (d'une hauteur maximale visible de **20 cm**) surmontés d'un grillage, de claustras en bois ou d'une brande est admise.
- Dans le cas où les clôtures sur voies et espace public et celles en limites séparatives sont de hauteur différente, la différence de hauteur doit être rattrapée (voir croquis) :
 - de manière progressive dans la portion de clôture en limite séparative :

- ✓ comprise entre l'alignement et le droit de la façade sur voie ou espace public si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement,
- ou :
 - ✓ sur une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure,
- ou de manière verticale, au droit de la façade si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, ou à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure.

Rattrapage de la hauteur des clôtures :



11.4 - Autres constructions

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité. Dans tous les cas, les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à faible pente ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en tuiles

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couvertes en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs réalisés avec aide financière de l'Etat pour lesquels le nombre de places exigible est limité à 1.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain de localisation agréée par la Commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Les places de stationnement exigées doivent être réalisées dans un rayon de 200 mètres de la construction principale.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

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

✓ Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

✓ Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua
--

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage autre qu'industriel, artisanal, commercial, de services, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt général, d'équipements d'infrastructures et ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers, ainsi que les constructions à usage de logement autres que celles admises à l'article Ua2.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur Uab, les constructions à usage de logement sont admises dans le seul cas où la présence permanente de personnes est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations, et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités.

Dans le secteur Uaa, en plus des dispositions ci-avant, une construction indépendante destinée à l'habitation du dirigeant d'entreprise est autorisée, ainsi que les annexes à l'habitation accolées ou non à celle-ci.

Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur la RD 6 est limité et réglementé en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur cette RD sont également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone. La création de nouveaux accès privatifs est interdite sur cette voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

6.1 - En agglomération

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 6
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites parcellaires. Toutefois, des constructions en limites séparatives (à l'exception des limites formant périmètre de la zone) pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ua 2 est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est de 5 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas dépasser 3.50 mètres au droit des limites séparatives.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées en limites séparatives ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant de ces limites.

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivant doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou installations).

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet : une place par construction à usage d'habitation, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes en limites périphériques de la zone doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue
--

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations à destination autre que :

- équipements collectifs scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports, et de loisirs ;
- stationnement ;
- aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- équipements d'infrastructures, ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux divers, et équipements d'intérêt général.

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés ;
- Les constructions à destination de bureaux et services sont admises à condition qu'elles soient directement liées aux équipements autorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'équipement, d'activité et d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, etc.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, et des emprises publiques autres que les voies :

Les règles d'implantation sont celles de l'article Ue7

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

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 5 mètres ($L > H/2$, minimum 5 mètres).

7.2 - Exceptions

Sauf si la limite séparative comporte une haie qu'il convient de préserver, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, etc.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

7.3 - Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

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

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans le secteur est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites séparatives.

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

11.1 - Généralités

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

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

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les toitures terrasses de faible ampleur (de l'ordre de 10 à 15 % de la surface totale couverte) peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

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

11.5 - Clôtures

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

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

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

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

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des équipements installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ULc

ARTICLE ULc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles directement liées à un terrain de camping permanent et aux ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voirie et réseaux divers.

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

Les ouvrages nécessitant des affouillements ou exhaussements de sol doivent être implantés avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »

ARTICLE ULc 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ULc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE ULc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Règle générale

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

6.2 - Exceptions

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe des RD 6 et RD 38.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'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 que transformateur électrique, etc.) ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, et des emprises publiques autres que les voies :

Les règles d'implantation sont celles de l'article ULc7

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

7.1 - Règle générale

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

Il en est de même pour les piscines, la distance étant prise au rebord du bassin.

Les installations nouvelles d'habitat léger et mobile homes doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas où la limite comporte une haie à préserver.

7.2 - Exceptions

Sauf si la limite séparative comporte une haie qu'il convient de préserver, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'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 que transformateur électrique, etc.).

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

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

ARTICLE ULc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE ULc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - hauteur absolue

La hauteur des constructions autorisées dans le secteur est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites séparatives.

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

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

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

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE ULc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE ULc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

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

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A URBANISER

La zone AU comprend **6 secteurs** : **2AU**, **1AUc**, **1AU_p**, **1AU_a**, **1AU_e**, **1AULc**. Un préfixe précise un phasage d'urbanisation dans le temps et (ou) la nécessité d'une étude d'ensemble du secteur. :

- **2AU** (plutôt long terme) (anciennement 2NA), dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. avec 3 sous-secteurs : **2AU_p** (Mixte à dominante habitat), **2AU_t** (opérations touristiques), **2AU_{ac}** (Vendéopôle).
- **Les secteurs 1AU** (plutôt court et moyen termes) dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (notamment « opérations d'ensemble de taille minimale) et doit être le cas échéant compatible avec des « orientations d'aménagement » :
 - **1AU_c**, extensions du centre bourg (cfUc)
 - **1AU_p**, extensions « périphériques » du bourg (cf Up)
 - ✓ sous-secteur **1AU_{pn}**, extension du secteur Sud « centre-bourg »,
 - **1AU_e**, extensions dédiées aux équipements (cf. Ue)
 - **1AU_a**, extensions à vocation d'activités (cf. Ua), avec 3 sous secteurs :
 - ✓ sous-secteur **1AU_{ab}**, extension du secteur Uab,
 - ✓ sous secteur **1AU_{ac}** : espace du « Vendéopôle »
 - ✓ sous-secteur **1AU_{aom}** : espace réservé aux installations pour le traitement des déchets
 - **1AULc**, dédié aux terrains de campings permanents (cf. ULc)
 - **1AU_b**, secteur « Saint-Benoît – Les Temples »

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Il s'agit d'une zone comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinée à accueillir, à une échéance non encore déterminée, une urbanisation dont la nature n'est pas précisée sauf pour les 4 secteurs suivants :

- **secteur 2 AUp destiné à accueillir des opérations mixte à dominante d'habitats en extension,**
- secteur 2AUt destiné à recevoir une opération d'aménagement touristique (hébergement et activités).
- secteur 2AUac, extension future de la zone d'activités Vendéopôle.

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du P.L.U,

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Sont admis exclusivement :
 - les extensions mesurées des bâtiments existants
 - la reconstruction, avec une éventuelle extension mesurée, des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.
 - les équipements d'infrastructures, les ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voirie et réseaux divers, et les équipements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur.
- **En outre :**
 - à l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.
 - l'aménagement du secteur 2AU rue du Jaunay doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur la RD 38 est limité et réglementé en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur cette RD sont également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone. La création de nouveaux accès privatifs est interdite sur cette de voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eau pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir ou un exutoire désigné à cet effet, suivant les dispositions préconisées dans l'annexe sanitaire.

4.4 - Autres réseaux

Les réseaux et branchements nouveaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe des RD 6 et RD 38.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions de constructions isolées existant dans la zone doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3 mètres).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions de constructions existantes doit s'harmoniser avec celle du bâti existant.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger aux prescriptions précédentes.

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

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant et être réalisées en matériaux satisfaisants.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

Espaces à dominante végétale : ces espaces identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement le long du ruisseau du Maréchet doivent être intégrés aux opérations d'aménagement sous la forme d'espaces verts très peu aménagés. Les affouillements et exhaussements de sol y ainsi que les plateformes pour emplacement de camping y sont interdits.

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

Non réglementé

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa
--

Ce secteur, réservé à l'implantation d'activités, comprend les sous secteurs :

- 1AUaa, identifiant une entreprise isolée en espace non urbanisé, avec présence d'une habitation,
- 1AUab, extension de la zone Uab,
- 1AUac, destiné au Vendéopôle,
- 1AUaom, dédié aux installations de traitement des déchets.

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa2.

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

Sont admises, sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, ou de ne pas compromettre un aménagement ultérieur cohérent du secteur :

- **en dehors des sous-secteurs 1AUaom :**

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- dans le sous-secteur 1AUaa, l'extension de l'habitation existante, et les annexes à l'habitation.

- **dans le sous-secteur 1AUaom**, exclusivement les constructions et installations liées au traitement des déchets (déchetterie, usine, centre d'enfouissement technique, etc. ..) ainsi qu'à la production d'électricité par panneaux photovoltaïques.

- **dans le sous-secteur 1AUac :**

- les constructions de locaux à usage artisanal, commercial (à l'exclusion des commerces relatifs à la consommation de masse) et industriel, pour autant qu'elles respectent la réglementation en vigueur.
- les bureaux et sièges sociaux.
- les constructions à usage d'activités de services et de bureaux ou d'accompagnement, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises de la zone et qu'elles valorisent le cadre de vie de l'entreprise : hôtels, restaurants, garderies, enseignement professionnel,...
- les installations de loisirs et de sports et les équipements collectifs à condition qu'ils favorisent le cadre de vie de l'entreprise.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la viabilisation du secteur.
- les installations à caractère d'intérêt général
- dans la bande de recul minimal par rapport à la RD 6 imposée à l'article 1AUa 6, l'exposition de matériaux et produits, et les parcs de stationnement, dans les conditions prévues aux articles 1AUa 11,12 et 13.

- **Dans l'ensemble des sous-secteurs :**

- L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).

- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

En outre, le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U.

ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur la RD 6 est limité et réglementé en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur cette RD sont également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone. La création de nouveaux accès privatifs est interdite sur cette voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Sauf dans le secteur 1AUaa, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur 1AUaa, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 6,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, en dehors du sous-secteur 1AUac, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites parcellaires. Toutefois, des constructions en limites séparatives (à l'exception des limites formant le périmètre du secteur) pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - Hauteur absolue

En dehors du sous-secteur 1AUaa, aucune règle particulière n'est prescrite.

Dans le sous-secteur 1AUaa, la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage. Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'activités dans le respect du site environnant.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites formant périmètre du secteur.

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

11.1 - En dehors du sous-secteur 1AUac :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivant doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou installations).

11.2 - Dans le sous-secteur 1AUac :

• constructions :

- Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et s'intégrer dans le paysage.
- Le traitement des différentes façades est tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations (voies automobile, piétonne ou cyclable), ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés. Toutes les façades de bâtiments vues depuis la RD6 et depuis la voie principale intérieure au Vendéopôle (liaison entre RD6 et RD32) doivent être considérées comme des façades principales.
- Les couvertures et les toitures :
 - ✓ Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les matériaux :
 - ✓ Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
 - ✓ Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. Les bétons peuvent néanmoins rester bruts de décoffrage si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet usage.
- Le choix des couleurs :
 - ✓ Pour les matériaux utilisés en façades et en couverture ainsi que pour les enseignes, le choix est fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. Les couleurs doivent être harmonieuses.

- **Installations techniques :**

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie principale intérieure au Vendéopôle.

- **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent répondre aux prescriptions suivantes :
 - ✓ Les clôtures bordant l'espace public côté RD 6 doivent être exclusivement constituées par un grillage de hauteur maximale 2,00 m, à grandes mailles de teinte grise sur poteaux métalliques de petite section et de même teinte.
 - ✓ Les autres clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit par des haies, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte sombre. Ces deux types de clôtures peuvent être cumulés. Les poteaux qui maintiennent le grillage sont métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.
 - ✓ Les clôtures et les portails doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et les clôtures voisines.

- **Bâtiments annexes :**

- Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble. Ils doivent être traités avec les mêmes matériaux et les mêmes formes architecturales que le volume principal.

- **Enseignes :**

- Le principe est d'intégrer les enseignes, lumineuses ou non, dans l'architecture du bâtiment. Toute publicité accrochée à la façade des bâtiments ne doit pas être surajoutée à la hauteur du bâtiment.
- L'orientation directe des éclairages privés vers la RD6 est interdite.
- Les éléments publicitaires éventuels installés dans les zones de retrait par rapport aux voies et espaces publics doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble.

- **Espaces de stockage extérieur et d'exposition :**

- Le stockage de tous matériaux et produits à l'air libre est interdit dans la bande de recul des constructions côté RD6. Les espaces de stockage de matériaux et produits doivent être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par un espace planté, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur des stocks les plus hauts.
- L'exposition de matériaux et produits doit être clairement distinguée du stockage. Elle peut être réalisée dans les bandes où le stockage est interdit à condition de s'inscrire dans un aménagement paysagé de qualité.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet : le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

En outre, dans le sous-secteur 1AUac :

- la réalisation d'espaces de stationnement est autorisée dans la bande de recul non constructible le long des voies publiques. Dans celle côté RD6, il s'agira « d'alvéoles » intégrées dans un espace vert.
- les aires de stationnement doivent être plantées.

- des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes en limites périphériques de la zone doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

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

En outre, dans le sous-secteur 1AUac :

- l'opération d'aménagement du site doit réserver 20 % de la superficie totale en espaces verts. Ces espaces peuvent recevoir les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, ...) ;
- la bande de recul des constructions côté RD6 doit être aménagée en espace vert dans lequel peuvent être installés sous forme « d'alvéoles » des places de stationnement et des espaces d'exposition, ainsi que d'éventuels aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, l'ensemble devant faire l'objet d'une recherche de composition ;
- les espaces libres de tout aménagement (construction, stationnement, entrepôt, stockage...) doivent être engazonnés et plantés à raison de 1 arbre-tige minimum pour 400m² de terrain.

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

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

Caractère du secteur : un nouveau quartier, dans l'esprit d'un « éco-quartier ».

Compte tenu de sa taille et de sa situation, le secteur 1AUb représente un espace stratégique dont il convient d'aborder l'aménagement, tant global que dans ses détails, avec le souci de création d'un quartier contemporain répondant aux exigences du développement durable.

Dans cet esprit, le secteur fait l'objet d'un programme global d'aménagement favorisant la mixité urbaine et sociale (socio-économique, culturelle et générationnelle), et préservant la qualité des espaces naturels environnants et les continuités écologiques. Outre la prise en compte de ces aspects, le règlement et les orientations d'aménagement introduisent des mesures concourant à la recherche globale de qualité urbanistique et architecturale, à la réduction des consommations énergétiques et des consommations d'eau, à la limitation de la production de déchets, et au développement des déplacements « doux ».

Un sous-secteur 1AUbn identifie la partie du site comprise entre la RD 38 et la zone humide, ainsi que le prolongement de celle-ci le long de la RD 38 sur une largeur de 35 m. par rapport à l'alignement. Pour ce sous-secteur dont l'aménagement est lié à l'opération, la destination est de rester « vert ». En outre, la partie couverte par une zone non aedificandi est appelée à rester (pour la zone humide) ou à devenir (pour la bordure de la RD 38) un espace à caractère naturel comme le précisent les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'aspect qualitatif recherché pour le secteur, notamment :

- les activités artisanales et industrielles.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- les constructions et les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiées à l'alimentation d'un bâtiment autorisé dans le secteur.

Dans les secteurs destinés à l'habitat, le regroupement de plusieurs parcelles dédiées à l'habitat individuel pur issues du permis d'aménager pour former un terrain plus vaste destiné à ne supporter qu'une seule habitation est interdit.

Un sous-secteur 1AUbn identifie la partie du site comprise entre la RD 38 et la zone humide, ainsi que le prolongement de celle-ci le long de la RD 38 sur une largeur de 35 m. par rapport à l'alignement. Pour ce sous-secteur dont l'aménagement est lié à l'opération, la destination est de rester « vert ». En outre, la partie couverte par une zone non aedificandi est appelée à rester (pour la zone humide) ou à devenir (pour la bordure de la RD 38) un espace à caractère naturel comme le précisent les orientations d'aménagement.

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

Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.

Sont autorisées, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu’elles participent à la réalisation d’un projet d’ensemble (tel qu’un lotissement soumis à permis d’aménager, une opération groupée soumise à permis de construire) portant sur tout ou partie d’un îlot, ceci n’excluant pas une réalisation au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes au secteur, et que ce projet d’ensemble ait fait l’objet d’une concertation avec les habitants actuels et futurs;
- que les équipements nécessaires à leur desserte soient réalisés;
- que la surface de vente ou d’accueil de chaque local commercial ou à vocation restauration soit inférieure à 300 m²,
- qu’elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
- qu’elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- que les conditions de mise en œuvre des aménagements et constructions fassent expressément apparaître l’obligation de « chantiers propres », notamment pour ce qui concerne la maîtrise des eaux de ruissellement et la gestion des déchets,
- que les nécessités de leur fonctionnement à l’ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,

les constructions et installations à destination

- d’habitat et d’annexes à l’habitation
- de commerces et services et restauration
- de bureaux,

ainsi que les équipements d’intérêt général.

L’opération globale doit comporter un nombre de logements sociaux au moins égal à 10% du nombre de logements réalisés dans l’îlot dédié à l’habitat. Ces logements sociaux peuvent être répartis dans plusieurs îlots. La réalisation de ces logements s’imposera à l’intérieur de secteurs identifiés au titre de l’article L 123-1-5 16° du code de l’urbanisme, dont le périmètre sera déterminé lors d’une modification du P.L.U. après mise au point du plan d’ensemble précisant les divers îlots.

Dans le sous-secteur 1AUbn, sont autorisés exclusivement les aménagements de sentes piétonnes et cyclables, les bassins pour la gestion des eaux pluviales, les espaces verts et cabanons de jardins d’une surface maximale de 20m², et, sauf dans la partie couverte par une zone non aedificandi, les jardins potagers regroupés sous forme d’un aménagement d’ensemble.

ARTICLE 1AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l’arrière. Le dimensionnement des aménagements doit être conforme aux exigences du service de collecte des ordures ménagères.

Les projets doivent en outre être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » précisées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U., notamment pour ce qui concerne les continuités piétonnes et cyclables.

ARTICLE 1Aub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Des dispositions doivent être prises pour limiter la consommation d'eau potable. Par exemple, dans le cadre de l'aménagement des espaces destinés aux activités et des espaces collectifs, il pourra être mis en place des dispositifs de stockage des eaux pluviales de capacité importante pouvant concourir à l'économie générale d'usage d'eau potable (eaux de WC, arrosage, lavage ..).

4.2 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (notamment à la nature du sol et à la présence éventuelle de nappes phréatiques).

Une attention particulière doit être portée à la protection du ruisseau du Maraîchet et de la zone humide contre les risques de pollution.

Les rejets directs d'eaux pluviales et la création de bassins de rétention sont interdits dans le ruisseau du Maraîchet et dans la zone humide.

Un dispositif permettant la vérification de la qualité des eaux avant rejet au milieu naturel doit être mis en place.

Des solutions alternatives permettant l'utilisation des eaux pluviales pour économiser l'eau potable doivent être prévues.

4.4 - Autres réseaux (électricité – téléphone – gaz – éclairage public)

Le raccordement aux divers réseaux doit être prévu. Les extensions de réseaux nécessaires à la desserte du secteur et les réseaux créés à l'intérieur de l'opération doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1Aub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au-moins 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD 38 B

A l'intérieur de l'opération :

- Habitat en maisons individuelles : les constructions peuvent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou en retrait de l'alignement. Dans ce cas, le recul minimal est de 1 mètre. Tous les lots réalisés pour recevoir un logement devront avoir un espace minimum de 25m² non clos permettant le stationnement de 2 voitures.
- Autres constructions : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en privilégiant la qualité de la composition urbaine. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les entrées de garages doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Pour l'implantation par rapport aux voies piétonnes et autres espaces publics que les voies : les règles de l'article 1Aub7 sont applicables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la berge du ruisseau du Maraîchet .

Sauf lorsque la limite comporte une haie à créer dans le cadre de l'aménagement , les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, ou en respectant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1.5 mètres ($L > H/2$, minimum 1.5 mètre).

Dans le cas d'une limite comportant une haie, le recul minimum des constructions est fixé à 5 mètres.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas d'une limite séparative comportant une haie.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, non attenantes à la construction principale à destination d'habitation, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour les opérations d'ensemble non destinées à l'habitat, ainsi que pour les opérations d'habitat groupé, d'autres règles d'implantation peuvent être prévues, en privilégiant la qualité de composition urbaine, dans le respect des conditions d'ensoleillement et d'éclairement naturel (prise en compte des ombres portées) pour les propriétés voisines.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus, pour des raisons d'éclairage et ensoleillement des pièces principales d'une habitation, ou de sécurité (accès des services de secours aux constructions situées à l'arrière par exemple)

ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de chaque îlot défini aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère) ou jusqu'au point le plus élevé de la façade (égout ou acrotère). Sont exclus les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas de forte déclivité du terrain naturel, au cas par cas, des dérogations quant à la règle de calcul des hauteurs pourront être admises sous réserves de validation préalable de la municipalité.

10.2 - Niveau du plancher du rez-de-chaussée : le plancher du rez-de-chaussée doit être établi au dessus de la cote **4,25m NGF**.

10.3 – Hauteur absolue

Elle est fixée à :

- Pour les maisons individuelles non groupées de caractère traditionnel (voir article 11) : 6 m à l'égout.
- Pour les autres constructions destinées exclusivement à l'habitation : 8 m à l'égout ou 9 m sur l'acrotère
- Pour les annexes à l'habitation non attenantes à la construction principale : 5 m . Lorsque ces annexes sont implantées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres, et leur hauteur, au droit de la limite séparative ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5 mètres.
- Pour les autres constructions : 10,50 m à l'égout, 11,50 m sur l'acrotère
- Pour l'ensemble des constructions, le niveau NGF du faîtage ou du dessus d'acrotère ne doit pas dépasser la cote de 17 m.

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

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles doivent être conçus dans un esprit visant à la création d'un véritable « quartier contemporain », au sein duquel le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est encouragé dans le respect des paragraphes précédents.

Une homogénéité architecturale doit être recherchée au sein des divers îlots; elle peut être notamment imposée pour un ensemble de constructions longeant une rue ou entourant une place.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U. proposent des caractères architecturaux qui peuvent constituer une base pour la recherche de solutions intéressantes avec les pétitionnaires.

11.2 - Règle générale

Sauf parti urbain spécifique le justifiant, leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Compte tenu de leur situation en « proue » pour le quartier, les constructions implantées en bordures de la limite de zone aedificandi côté RD 38 font l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement poussée, dont l'argumentaire est développé dans les documents de demande de permis de construire (voir orientations d'aménagement et de programmation au document n° 5).

Dans tous les cas, les teintes des parois verticales doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Dans le cas d'édifices de taille importante, les couleurs vives et le blanc pur ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures peuvent être en pentes ou en terrasse.

Les couvertures non masquées par un bandeau doivent avoir une finition satisfaisante : bacs métalliques laqués (de préférence de teinte sombre), bacs zinc, étanchéité auto-protégée de teinte sombre, etc. ...

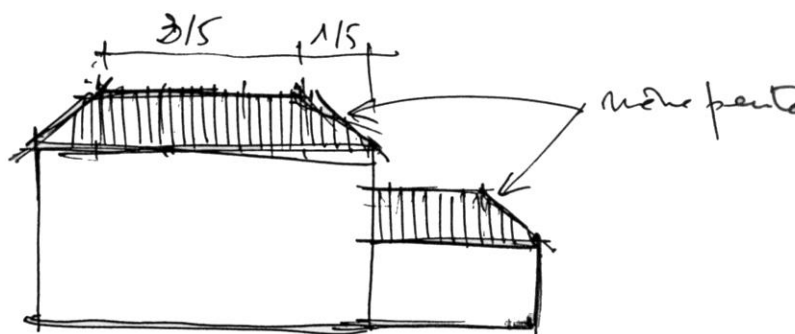
L'utilisation de la tuile doit être réservée aux volumes de faible ampleur : maisons d'habitation, et volumes assimilables à ceux des maisons d'habitation.

Les abris de jardins implantés dans le sous-secteur 1AUBn doivent être le plus possible groupés par 2, 3 ou 4, et réalisés en bois de teinte naturelle, avec une toiture peu inclinée de teinte sombre, selon un modèle unique prévu dans le permis d'aménager.,

11.3 – Cas particulier des maisons d'habitation d'aspect « traditionnel »

Lorsque le projet d'une maison d'habitation individuelle ne fait pas l'objet d'une recherche d'architecture contemporaine, il doit respecter les dispositions prévues pour les autres secteurs du P.L.U. dédiés principalement à l'habitat:

- Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.
- Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

- Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.
- Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

11.4 – Annexes à l'habitation

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent présenter un aspect de parois verticales et une couverture identiques à cette dernière, ou en bardage bois. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

Le règlement propre à une opération, ou le plan d'un ensemble de constructions groupées, doivent prévoir le traitement des clôtures, en privilégiant les clôtures végétales.

ARTICLE 1Aub 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les logements locatifs réalisés avec aide financière de l'Etat et les logements destinés aux « seniors » et autres personnes âgées, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement. Il est possible de déroger à cette règle dans le cas où une mutualisation des places de stationnement est prévue dans le cadre de l'opération d'aménagement, à condition qu'il soit créé au moins 1 place pour 1,5 logements.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Est également exigé sur des espaces de stationnements mutualisés la création de 1 place supplémentaire pour 3 logements produits. Ces espaces doivent être aménagés avec des espaces perméables. Un arbre de haute tige devra être planté pour 5 places aménagées.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, avec au minimum :
 - bureaux : 1 place / 40 m² de surface de plancher;
 - hôtel : 1 place / chambre;
 - restaurant : 1 place / 10 m² de salle;
 - commerces : 2 places, + 1 place / 20 m² de surface de vente au-delà de 50 m².

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Un parti d'aménagement privilégiant la mutualisation des places de stationnement sera recherché.

Des dispositifs pour le stationnement des cycles doivent être mis en place dans les espaces concernés par les dispositions de la loi ENE, dans (ou à proximité immédiate) les bâtiments d'activités, et dans les habitations collectives.

ARTICLE 1Aub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Quelle que soit leur surface, les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie, les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

En dehors des parcelles de l'îlot « habitat » dédiées aux maisons individuelles (groupées ou non) dont la superficie est inférieure à 500m², la surface maximale imperméabilisée ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la parcelle.

L'emploi des produits phytosanitaires doit être raisonné et limité, voire nul.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U.,

Pour les parcs de stationnement, il est demandé la plantation d'au-moins 1 arbre de haut jet pour 8 places.

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

- Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc. .., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

Dans la partie du sous-secteur 1AUbn couverte par une zone non aedificandi, les aménagements doivent être réalisés en vue de préserver le caractère naturel de la zone humide et de prolonger ce caractère le long de la RD 38.

ARTICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol pour le secteur 1AUb (le sous-secteur 1AUbn n'est pas concernée) est fixé à 0.40, la surface de plancher totale potentiellement constructible s'élevant à 58 000 m² environ.

Un C.O.S. indicatif est donné par îlot dans les orientations d'aménagement figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U. .

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUc
--

ARTICLE 1AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.
- L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).
- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions non mentionnées à l'article 1AUc1 sont admises à condition d'être intégrées dans une opération, ou au moins dans un plan directeur d'aménagement, intéressant la totalité du secteur, les charges relatives à l'aménagement étant prises en charge par l'aménageur, et sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

Ces conditions étant cumulatives.

ARTICLE 1AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière.

ARTICLE 1AUc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

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

Les constructions doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines.

6.1 - Règle générale

Dans le but de préserver le caractère de centre bourg, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette règle s'étend également aux voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. Compte tenu de l'aspect recherché, la notion de construction à l'alignement est attachée à une « construction principale ». Une « annexe » ne peut donc pas être autorisée si elle est le seul édifice bâti à l'alignement.

6.2 - Exceptions

- Une implantation avec le même retrait par rapport à l'alignement qu'une construction en bon état située sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë est admise.

Toutefois, si cette disposition conduit à un retrait important, et en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existant sur les propriétés voisines, un dispositif préservant la continuité visuelle des façades (mur de clôture, porche,...), peut être imposé.

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...), ou lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes sont également admises sous réserve que les nouvelles règles d'implantation ou l'implantation projetée composent un tissu urbain cohérent avec le caractère de centralité du secteur.

- Des dispositions différentes sont également admises pour :
 - une construction en « second rang » par rapport à la façade sur voie ;
 - l'extension d'une construction existante ;
 - les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

L'implantation des constructions par rapport à ces espaces collectifs publics est soumise aux dispositions de l'article 1AUc 7.

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

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

Sauf composition urbaine particulière justifiant une autre disposition et création de passages pour accès aux arrières, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3 mètres).

Les constructions peuvent toutefois être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- leur hauteur au droit de la limite est inférieure à 3,50 mètres, ou 5,60 mètres dans le cas d'un mur pignon.
- la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et n'excède pas les dimensions de celle-ci.
- les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas d'opérations groupées, exception faite des limites de l'opération avec les parcelles riveraines.

7.3 - Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. »

7.4 - Piscines

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Autres cas

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

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

ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - Hauteur absolue

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) et à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- la longueur bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5,00 mètres.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation et annexe doit faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier (pas de saillie excessive).

10.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement

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

Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, cette disposition ne s'applique pas, et les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 1AUc 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

11.1 - Généralités

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

D'une manière générale, les bâtiments et clôtures doivent présenter une simplicité de volumes et de formes caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité d'ensemble du bâti.

11.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

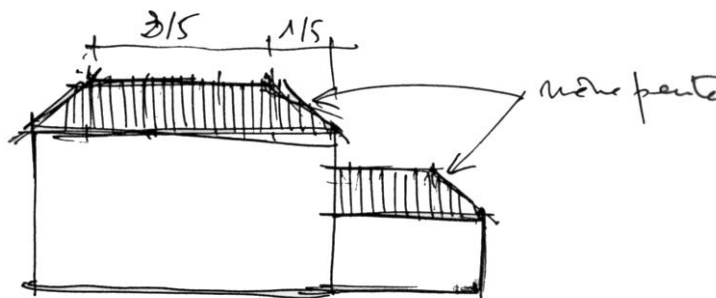
Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique), toute fantaisie d'exécution étant interdite. Un bardage bois peut être autorisé ponctuellement.

Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.

Quelle que soit leur constitution, les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction dont elles constituent une extension, et doivent donc s'harmoniser avec le volume principal existant

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 25 à 37%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulières. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le



cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.

Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas

Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Tout couronnement industriel en béton est proscrit.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

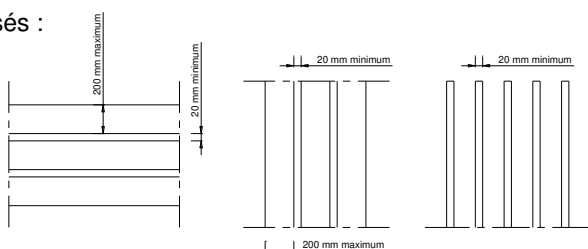
11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

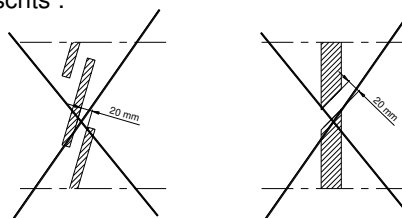
- Clôtures sur espaces publics : elles doivent être constituées :
 - soit par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage, ce dernier ne devant pas être apparent côté espace public,
 - soit par un muret traité comme les murs de l'habitation, avec un couronnement simple (glacis légèrement arrondi, ou tuiles canal), de hauteur maximale 1,20 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne devant jamais excéder 1,60 m. Pour le dispositif à « claire voie », un vide de 20 mm au minimum doit séparer les uns des autres les éléments horizontaux ou verticaux (lisses, clins, barreaudage) constituant la clôture. Chaque clin n'excèdera pas une largeur de 200 mm (voir croquis).

SYSTEMES A CLAIRE-VOIE

Sont autorisés :

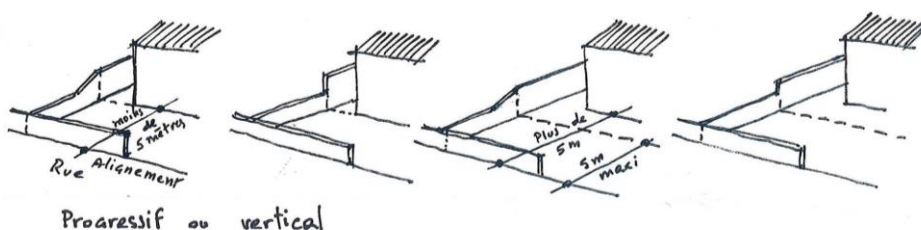


Sont proscrits :



- Clôtures en limites séparatives : leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m. Une clôture constituée par un rang de panneaux en béton **ou parpaings** semi-enterrés (d'une hauteur maximale visible de 25 cm) surmontés d'un grillage, de claustras en bois ou d'une brande est admise.
- Dans le cas où les clôtures sur voies et espace public et celles en limites séparatives sont de hauteur différente, la différence de hauteur doit être rattrapée (voir croquis) :
 - de manière progressive dans la portion de clôture en limite séparative :
 - ✓ comprise entre l'alignement et le droit de la façade sur voie ou espace public si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement,
 - ou :
 - ✓ sur une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure,
 - ou de manière verticale, au droit de la façade si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, ou à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure.

Rattrapage de la hauteur des clôtures :



11.4 - Autres constructions

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité. Dans tous les cas, les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à faible pente ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en tuiles.

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couvertes en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m.

ARTICLE 1AUc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être végétalisées.

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

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

Non réglementé

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe
--

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe2 sont interdites.

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

Sont admis, sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, ou de ne pas compromettre un aménagement ultérieur cohérent du secteur :

- les équipements collectifs scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports, et de loisirs ;
- les parcs de stationnement ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les équipements d'infrastructures et équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés ;
- Les constructions à destination de bureaux et services, à condition qu'elles soient directement liées aux équipements autorisés;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, et qu'ils soient réalisés avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
- L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).
- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'équipement et d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, etc.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, et des emprises publiques autres que les voies :

Les règles d'implantation sont celles de l'article 1AUe7

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

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 5 mètres ($L > H/2$, minimum 5 mètres)

7.2 - Exceptions

Sauf si la limite séparative comporte une haie qu'il convient de préserver, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement, etc.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

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

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans le secteur est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites séparatives.

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

11.1 - Généralités

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

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

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

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

11.5 - Clôtures

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

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

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

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

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des équipements installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUe13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

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

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp
--

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- dans les « espaces à dominante végétale » identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement, les constructions autres que les abris de faible ampleur (surface maximum 6 m²), et les clôtures.

Dans le sous-secteur 1AUpn, une bande d'inconstructibilité de 15 m par rapport aux cours d'eau est imposée.

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.
- Les constructions non mentionnées à l'article 1AUp1 sont admises à condition d'être intégrées dans une opération, ou au moins dans un plan directeur d'aménagement, intéressant une superficie d'au moins 1 hectare ou la totalité d'un îlot (reliquat de secteur par exemple), les charges relatives à l'aménagement étant prises en charge par l'aménageur, et sous réserve :
 - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées, ces conditions étant cumulatives ;
- **Les projets doivent en outre être compatibles avec les « orientations d'aménagement » concernant les secteurs faisant l'objet d'une indication spécifique au document graphique du règlement (documents n° 3.1.1 et 3.1.2) et exposées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U.**
- Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 16^{ème} du code de l'urbanisme, 10 % de logements sociaux doivent être réalisés dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- Les abris de jardin (un seul par habitation) doivent avoir une superficie inférieure à 12 m² et présenter un aspect compatible avec le milieu environnant, et ne pas être visibles depuis l'espace public.
- L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).
- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1AUp 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres lorsqu'ils desservent un ou deux logements, et à 6 mètres au-delà de deux logements.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres lorsqu'elles desservent un ou deux logements, et 6 mètres au-delà de deux logements.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière.

Les projets doivent en outre être compatibles avec les « orientations d'aménagement » précisées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.3 - Eaux pluviales

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

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

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains en cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées (sauf pour les entrées de garages) :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- dans le cas de constructions groupées.
- dans le cas d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Pour l'implantation par rapport aux voies piétonnes et autres espaces publics que les voies : les règles de l'article Up7 sont applicables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3 mètres). Cette distance est portée à 5 mètres dans le cas d'une limite comportant une haie à préserver

Toutefois, à l'exception du cas d'une limite comportant une haie à préserver, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur totale au droit des limites est inférieure à 3,50 mètres, ou 5,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.
- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et n'excède pas les dimensions de celui-ci.
- les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas d'opérations groupées, exception faite des limites de l'opération avec les parcelles riveraines.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas d'une limite séparative comportant une haie à préserver.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

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

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux établissements artisanaux et aux commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain sous réserve du respect des règles de l'article 1AUp7 et des règles de sécurité particulières aux activités concernées.

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

En dehors du secteur 1AUpn :

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R +1 (rez-de-chaussée + 1 étage) et à 6 mètres à l'égout de toiture.

Au sein du secteur 1AUpn uniquement :

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R +2 (rez-de-chaussée + 2 étages) et à 9 mètres à l'égout de toiture.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- la longueur bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5 mètres.

Les constructions à usage autre qu'habitation et annexe doivent faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans le bâti existant.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement

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

Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, cette disposition ne s'applique pas, et les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 1AUp 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites

parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

11.1 - Généralités

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

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

11.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

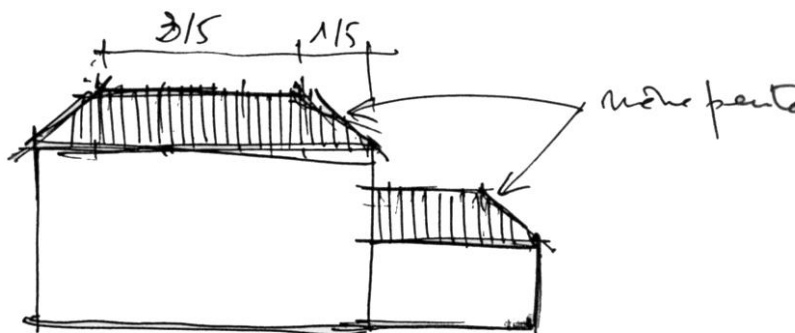
Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique), toute fantaisie d'exécution étant interdite. Un bardage bois peut être autorisé ponctuellement.

Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.

Quelle que soit leur constitution, les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction dont elles constituent une extension, et doivent donc s'harmoniser avec le volume principal existant

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 25 à 37%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulières. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas

Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Tout couronnement industriel en béton est proscrit.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

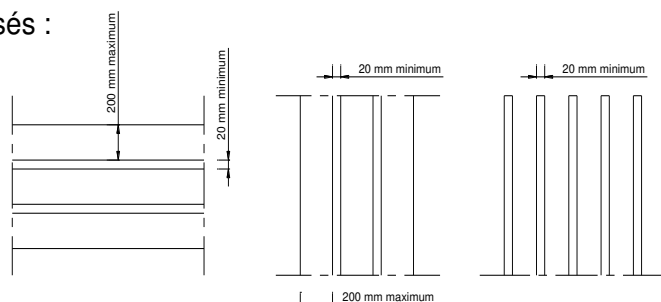
11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

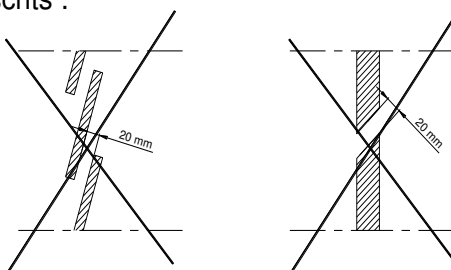
- Clôtures sur espaces publics : elles doivent être constituées :
 - soit par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage, ce dernier ne devant pas être apparent côté espace public,
 - soit par un muret, **à l'exception du sous-secteur 1AUpn**, traité comme les murs de l'habitation, avec un couronnement simple (glacis légèrement arrondi, ou tuiles canal), de hauteur maximale 1,20 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne devant jamais excéder 1,60 m. Pour le dispositif à « claire voie », un vide de 20 mm au minimum doit séparer les uns des autres les éléments horizontaux ou verticaux (lisses, clins, barreaudage) constituant la clôture. Chaque clin n'excèdera pas une largeur de 200 mm (voir croquis page suivant).

SYSTEMES A CLAIRE-VOIE

Sont autorisés :



Sont proscrits :



- Clôtures en limites séparatives : leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m. Une clôture constituée par un rang de panneaux en béton **ou parpaings** semi-enterrés (d'une hauteur maximale visible de **20 cm**) surmontés d'un grillage, de claustras en bois ou d'une brande est admise.

Dans le sous-secteur 1AUpn, les clôtures en limites séparatives doivent être constituées par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage.

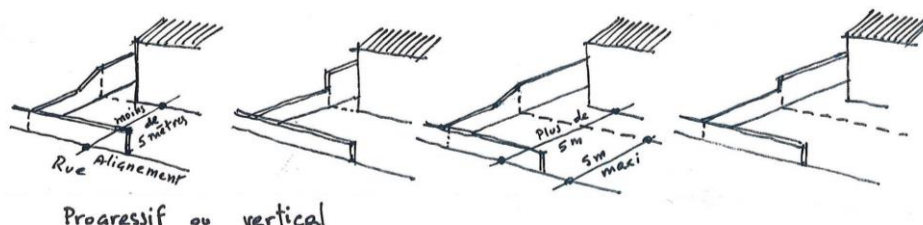
- Dans le cas où les clôtures sur voies et espace public et celles en limites séparatives sont de hauteur différente, la différence de hauteur doit être rattrapée (voir croquis) :
 - de manière progressive dans la portion de clôture en limite séparative :
 - ✓ comprise entre l'alignement et le droit de la façade sur voie ou espace public si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement,

ou :

- ✓ sur une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure,
- ou de manière verticale, au droit de la façade si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, ou à 5 mètres maximum

Dans le sous-secteur 1AUpn, les clôtures en limites séparatives

Rattrapage de la hauteur des clôtures :



11.4 - Autres constructions

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité. Dans tous les cas, les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à faible pente ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en tuiles

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couvertes en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m.

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs réalisés avec aide financière de l'Etat pour lesquels le nombre de places exigible est limité à 1.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

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

- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

- Espaces à dominante végétale : ces espaces identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement et dont l'essentiel de la surface doit être végétalisé, doivent être intégrés aux opérations d'aménagement sous la forme :
- d'espaces verts collectifs,
- ou d'espaces privatifs non constructibles sauf pour un abri de surface inférieure à 6 m² (1 unité par parcelle).

ARTICLE 1AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AULc

ARTICLE 1AULc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AULc2 sont interdites.
- Les affouillements et exhaussement de sol, ainsi que le débordement des emplacements campables, sont interdits dans l'espace à dominante végétale identifié par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement dans la partie bordant le ruisseau du Maréchet.

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

- Les constructions et installations à usage de terrain de camping caravanage soumis à autorisation sont admises, à condition d'être intégrées dans une opération d'aménagement intéressant la totalité du secteur, les charges relatives à l'aménagement étant prises en charge par l'aménageur.
- Le débordement d'emplacements campables dans l'espace à dominante végétale autre que la bordure du ruisseau du Maréchet doit avoir une emprise limitée.
- L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).
- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1AULc 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AULc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute installation comportant des équipements sanitaires destinés à l'usage des campeurs doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est

soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public, l'assainissement des eaux usées doit être réalisé au moyen d'un dispositif approprié au besoin et conforme à la réglementation en vigueur, mis en place par l'aménageur.

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

4.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE 1AULc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règle générale

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

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'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 que transformateur électrique, etc.) ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, et des emprises publiques autres que les voies :

Les règles d'implantation sont celles de l'article 1AULc7

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

7.1 - Règle générale

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

Il en est de même pour les piscines, la distance étant prise au rebord du bassin.

Les installations nouvelles d'habitat léger et mobile homes doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas où la limite comporte une haie à préserver.

7.2 - Exceptions

Sauf si la limite séparative comporte une haie qu'il convient de préserver, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'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 que transformateur électrique, etc.).

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

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

ARTICLE 1AULc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1AULc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - hauteur absolue

La hauteur des constructions autorisées dans le secteur est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites séparatives.

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

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

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

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AULc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.

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

ARTICLE 1AULc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

13.3 - Espace à dominante végétale : cet espace identifié par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement peut être totalement ou partiellement intégré au terrain de camping sous forme d'espaces verts collectifs, d'espaces de jeux, dont l'essentiel de la surface doit être végétalisé.

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

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

(Chapitre unique)

Page intentionnellement blanche

La zone A comporte un secteur **Ap** identifiant un siège d'exploitation dont la situation originale (paysage de crête dénudée et présence de patrimoine archéologique et historique) impose quelques prescriptions particulières, et un secteur **Ai** aux abords de l'agglomération et de la RD6 dans lequel les constructions et installations nouvelles admises sont en nombre très limité.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

2.1 – dans l'ensemble de la zone A, sont admis :

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers,...).
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux, à l'activité agricole, ou à la maîtrise hydraulique. Sauf dans le cas de cette dernière, ils doivent être éloignés d'au moins 20 mètres des berges des cours d'eau.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »

2.2 – en dehors du secteur Ai, sont admis :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - qu'elles soient localisées le plus près possible d'un bâtiment de l'exploitation ou en continuité avec le bâti existant d'un village ou hameau,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- l'extension des habitations d'agriculteurs exploitants existantes, et la construction d'annexes à ces habitations
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment existant pour usage d'habitation ou de toutes activités touristiques telles que fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et formules dérivées, s'inscrivant dans le prolongement d'une exploitation existante, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels,
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures (voirie, réseaux) existantes ou projetées ;
- La réfection, l'aménagement et le changement de destination de bâtiments existants aux mêmes conditions que ci avant, et les constructions nouvelles, à destination d'activités de bureau, de services et de commerces s'inscrivant dans le prolongement d'une exploitation existante
- Les terrains de camping soumis à déclaration pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois, en complément à l'activité de l'exploitation agricole ;
- la reconstruction des bâtiments ayant été détruite par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.
- Un abri de jardin est admis sur une parcelle comportant une habitation. Il doit avoir une superficie maximale de 9 m² et présenter un aspect compatible avec le milieu environnant. Son éloignement par rapport à l'habitation à laquelle il se rattache ne peut excéder 20 mètres.

Dans le secteur Ap, toute construction et installation nouvelle, ainsi que toute modification du bâti existant, doivent faire l'objet d'une étude architecturale et paysagère garantissant la bonne prise en compte des particularités du site (vues lointaines et rapprochées, patrimoine).

2.3 - Dans le secteur Ai, seuls sont admis en plus des occupations visées en 2.1 les abris pour animaux de faible ampleur.

2.4 - A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun nouvel accès direct de parcelle n'est admis sur la RD 6 et sur la RD 38.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation 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 est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

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

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement eaux usées, le terrain d'assiette doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (fossés ou réseau) doivent exister à proximité.

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

6.1 - Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- en dehors des espaces urbanisés, 35 m par rapport à l'axe des RD 6 et 38.
Ce retrait ne s'applique pas dans les villages et hameaux (respect du tissu existant), pour les extensions de constructions existantes, pour les bâtiments agricoles, pour les équipements d'infrastructures liés à la route.
- autres routes départementales : 25m par rapport à l'axe.
- autres voies : 10 m par rapport à l'alignement
- cours d'eau : 15 mètres par rapport aux berges.

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

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'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, ...).

6.2 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

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

6.3 - Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec retrait minimum par rapport aux limites de :

- 5,00 mètres pour les constructions à usage agricole,
- 3,00 mètres pour les autres constructions (habitations, annexes...)

Toutefois, les constructions à usage d'habitation, d'annexe,...peuvent être édifiées en limites séparatives, sauf si cette limite comporte une haie ou un boisement à préserver, dans les conditions suivantes :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètres supplémentaires dans le cas du faîtage d'un mur pignon ou,
 - 3,00 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Le rebord de bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

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

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation et de services visées à l'article A.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant. Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, cette hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures

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

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

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

En outre, dans le secteur Ap, il sera tenu compte de la situation en crête afin d'adapter la hauteur bâtie maximale à cette situation.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales, les parements verticaux en bardage bois étant autorisés.

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

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

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

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures des extensions de constructions existantes doivent être réalisées avec les mêmes pentes et matériaux que celles-ci. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises dans le cas d'annexes accolées ou d'extensions de petites dimensions (pente plus faible en appentis par exemple).

11.2 - Façades

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

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

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

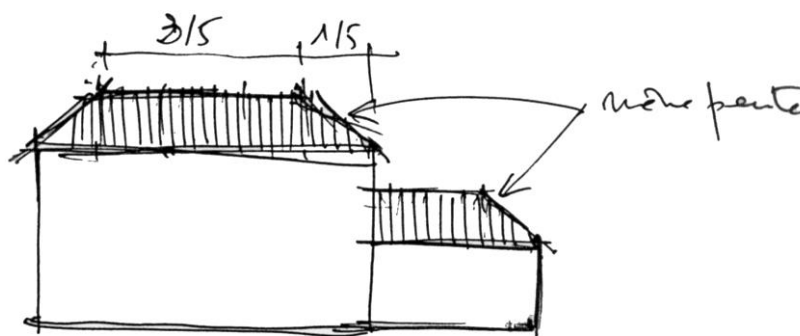
Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâtiment comportant déjà des bardages de ce type.

11.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 30 à 35%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulières.

Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble de ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Autres constructions.

La couverture peut être réalisée en tuiles canal ou d'aspect équivalent, ou en plaques ondulées fibre-ciment de couleur tuile ou recouverte de tuiles, ou en bacs métalliques laqués de teinte sombre (ardoise, anthracite). Dans le secteur Ap, seules seront admises les couvertures de teinte sombre.

Aucune règle particulière n'est imposée pour les édifices types « abris de jardin » dont la surface est inférieure à 8m² et la hauteur inférieure à 2,50m.

11.5 - Traitement des abords

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

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- les clôtures minérales sont interdites, sauf en cas de réfection ou de prolongement, à l'identique, d'un mur en pierres existant ;
- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Page intentionnellement blanche

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N comprend **4 secteurs** :

- **N** « strict » : **Naturel**, préservation des sites et des paysages, préservation des milieux naturels : pas de constructions nouvelles ;
- **Nh** : secteur d'habitat restreint - pas de nouveaux logements - seules sont autorisées l'extension limitée des habitations existantes, la construction d'annexes aux habitations existantes et le changement de destination des anciens bâtis agricoles de qualité ;
- **NL**: réservé aux aménagements légers de sport, loisirs et de tourisme ; les sous-secteurs **NLa** et **NLn** sont ouverts au public de manière seulement ponctuelle ; Le secteur **NLj** est réservé aux constructions, installations, aménagements et travaux liés à une vocation de jardins familiaux.
- **Nep**, réservé aux stations d'épuration

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N « strict »
--

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers,...) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »
- les affouillements et exhaussements de sol doivent être directement liés à la gestion des voiries et réseaux, à l'activité agricole, ou à la maîtrise hydraulique. Sauf dans le cas de cette dernière, ils doivent être éloignés d'au moins 20 mètres des berges des cours d'eau.
- Les abris, équipements et installations techniques strictement nécessaires à l'activité agricole (station de pompage pour l'irrigation, réservoir d'eau, éolienne,...) sont admis à condition que leur implantation et leur aspect ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
- La surface des abris pour animaux est limitée à 30 m² ;
- A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.
- Dans le site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux doit être compatible avec la mesure de classement et doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Ministre chargé des sites ou par le Préfet.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination et ne créant pas de risques pour la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur réalise à sa charge une installation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations destinées à l'accueil du public doivent être raccordées obligatoirement au réseau collectif d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie, la forme, et la topographie du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques en tenant compte de l'environnement naturel, et notamment de la présence de haies ou boisements à conserver.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe des RD 6 et RD 38.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger à la prescription précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif ainsi qu'au transport et à la distribution d'énergie électrique.

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

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages naturels

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée dans le respect de la prescription précédente.

11.8 - Clôtures

Les clôtures doivent être simples : grillage doublé ou non d'une haie. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Dans le cas où l'alignement sur l'espace public ou la limite séparative comportent une haie à conserver ou jouxtent un boisement à conserver, aucune clôture comportant des fondations ne doit être établie au-delà de l'aplomb de la couronne des arbres à préserver. Les clôtures réalisées dans l'espace entre haie et aplomb de la couronne doivent être exclusivement constituées d'un grillage fixé sur piquets bois enfoncés dans le sol.

Sauf nécessité technique liée à une protection particulière, les clôtures minérales sont interdites. Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance du projet, dans le respect du cadre naturel.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

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

Le C.O.S. n'est pas réglementé

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh
--

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers,...).
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux ou à la maîtrise hydraulique. Sauf dans le cas de cette dernière, ils doivent être éloignés d'au moins 20 mètres des berges des cours d'eau.
- La réfection, l'aménagement, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes accolées ou non à ces habitations, sont admis sans création de logement supplémentaire, et aux conditions cumulatives suivantes :
 - l'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes (accolées ou non) doit respecter les dispositions de l'article Nh 9 ;
 - les extensions ne doivent pas apporter pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour création d'une habitation, ainsi qu'une éventuelle extension dans le respect des dispositions de l'article Nh 9 est admis, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de schiste...) ;
 - les aménagements et extensions projetées doivent respecter le caractère du bâti existant. La surélévation de celui-ci est interdite.
 - les aménagements et extensions projetées doivent être compatibles avec les infrastructures voirie, réseaux) existantes ou projetées et ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.
- Dans le sous secteur Nha, la confortation des activités existantes est admise dans le respect de dispositions particulières concernant le retrait par rapport à la RD 38, l'emprise au sol, l'aspect des constructions et l'aspect paysager.
- Un abri de jardin est admis sur une parcelle comportant une habitation. Il doit avoir une superficie maximale de 12 m² et présenter un aspect compatible avec le milieu environnant. Son éloignement par rapport à l'habitation à laquelle il se rattache ne peut excéder 20 mètres.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 – Dispositions générales – Article 5 ».

ARTICLE Nh3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun nouvel accès direct de parcelle n'est admis sur la RD 6 et sur la RD 38.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE Nh4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation 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 est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nh5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement eaux usées, le terrain d'assiette doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (fossés ou réseau) doivent exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

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

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

6.2 – Exceptions

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe des RD 6 et RD 38.

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

Des dispositions différentes peuvent être acceptées après étude justificative pour les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, ainsi que pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Dans le sous secteur Nha, par rapport à l'axe de la RD 38, les extensions doivent respecter le même retrait que la construction existante à l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U.

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

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

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

7.1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Le rebord de bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas où la limite séparative comporte une haie à conserver ou jouxte un boisement à conserver, aucune construction comportant des fondations ne doit être établie au-delà de l'aplomb de la couronne des arbres à préserver.

7.2 - Exceptions

Sauf dans les cas où la limite comporte une haie à conserver, des dispositions différentes peuvent être acceptées après étude justificative pour les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, ainsi que pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2.50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

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

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes nouvelles ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., avec un maximum de 50m²

Sauf dans le sous secteur Nha, l'emprise au sol totale de constructions sur le terrain ne doit pas dépasser 30%.

Dans le sous secteur Nha, l'emprise au sol totale après extensions ne doit pas dépasser de plus de 30 % l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des extensions des constructions existantes doit être composée en harmonie avec le bâti qu'elles prolongent et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,00 mètres à l'égout des toitures et 5,00 mètres au faîtage.

ARTICLE Nh11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Constructions

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales, les parements verticaux en bardage bois étant autorisés.

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

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

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

Dans le sous secteur Nha, les matériaux utilisés pour les extensions doivent être en harmonie avec le bâti existant (formes, couleurs).

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques, ...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures des extensions de constructions existantes doivent être réalisées avec les mêmes pentes et matériaux que celles-ci. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises dans le cas d'annexes accolées ou d'extensions de petites dimensions (pente plus faible en appentis par exemple).

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couverte en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2.50m.

Traitement des abords

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

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- les clôtures minérales sont interdites, sauf en cas de réfection ou de prolongement, à l'identique, d'un mur en pierres existant ;
- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – règle générale

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

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

Dans le sous secteur Nha, une haie en mélange de feuillus et conifères adaptés à la nature du sol doit être mise en place autour des installations coté ouest.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc. ..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

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

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

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL
--

Le secteur NL comporte 3 sous-secteurs : NLa, NLj et NLn

ARTICLE NL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations autres que celles directement liées à un espace naturel dédié aux loisirs sont interdites.

Dans les sous-secteurs NLa, NLj et NLn, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2 sont interdites.

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

- Les aires de jeux, de sports, de détente ouvertes au public ne doivent pas comporter de constructions et installations autres que celles visées ci-après :
 - Les sanitaires, et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement, sous réserve que leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
 - Les constructions légères de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (abri d'observation ornithologique, abris pour la pêche...) ;
 - Les installations et aménagements légers non bâtis, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...).
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général sont admis dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les aires de stationnement doivent être liées aux activités autorisées dans le secteur et intégrées dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels, et qu'ils soient réalisés avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;
- **Dans le sous secteur NLa**, sont admis exclusivement les aménagements légers tels que chemins piétonniers, mobilier (information, bancs), petits pontons en bois pour accès à l'eau, etc. ...
- **Dans le sous-secteur NLn**, sont admis exclusivement
 - une piste cyclable d'intérêt départemental « en site propre », réalisant la continuité entre l'arrivée au bourg par la voie nouvelle (coulée verte) et la RD38,
 - une promenade réservée aux piétons, longeant ou non la piste cyclable, comportant quelques accès ponctuels au bord de rivière sans aménagements particuliers.
- **Dans le sous-secteur NLj**, sont admis exclusivement
 - les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la vocation de jardins familiaux de la zone (locaux techniques, stockage...). Dans le cas d'abris de jardin individuels, ceux-ci devront couvrir une surface de moins de 12 m².

ARTICLE NL3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation recevant du public.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées 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 est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Pour les voies exclusivement piétonnes et /ou cyclables, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie soit à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement.

Pour les autres emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètres au moins de la limite d'emprise.

Sauf dans les cas où la limite comporte une haie à conserver, des dispositions différentes peuvent être acceptées après étude justificative pour les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, ainsi que pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE NL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Sauf dans les cas où la limite comporte une haie à conserver, des dispositions différentes peuvent être acceptées après étude justificative pour les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, ainsi que pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE NL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et ouvrages projetés doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti et naturel existant.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel avant tous travaux.

Façades

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives sont interdites.

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

Toitures

Les toitures des constructions doivent s'harmoniser avec les façades et l'environnement existant. Les toitures de bâtiments proches les uns des autres doivent présenter une unité d'aspect et de teinte.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captage d'énergie (énergie renouvelable) sont admis.

Traitement des abords

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

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

Clôtures

Les clôtures doivent être exclusivement végétales, et respecter les plantations existantes (haies et boisements). L'ensemble des espèces végétales employées doivent être choisies parmi celles rencontrées naturellement sur le site.

Elles peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans les sous-secteurs NLa et NLn, sont seules admises les clôtures composées d'un grillage galvanisé à grandes mailles tendu sur piquets bois enfoncés dans le sol, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep

ARTICLE Nep 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nep 2 sont interdites.

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

Sont admis exclusivement :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'épuration des eaux usées (station d'épuration, station de pompage, lagunes d'assainissement, etc.)
- Sauf dans l'espace à dominante végétale identifié par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement, Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE Nep 3 : ACCES ET VOIRIE

Le 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.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Les rejets issus des installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nep 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'impératifs techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...)

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3,00 mètres.

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5,00 mètres des limites séparatives.

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

Aucune règle particulière n'est imposée.

ARTICLE Nep 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est imposée

ARTICLE Nep 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est imposée

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

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE Nep 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nep 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

13.2 - Éléments de paysage naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

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

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

Page intentionnellement blanche