

COMMUNE DE L A N D E V I E I L L E

Plan Local d'Urbanisme



**PIECES ECRITES du
REGLEMENT**
Dossier d'approbation n°2
25 Juin 2019

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du POS			Le 21 août 1980
Révision n° 1 du POS	Le 10 août 1976		
Révision n° 2 du POS	Le 08 novembre 1985	Le 27 mai 1988	Le 12 janvier 1989
Elaboration du P.L.U.	Le 13 mai 2005	Le 06 juillet 2010	Le 28 juin 2011
Modification simplifiée n° 1	Le 26 novembre 2011	Le 06 juillet 2010	Le 21 décembre 2011
Modification n° 1 du PLU	Le 20 janvier 2015	septembre 2016	Le 20 décembre 2016
Modification simplifiée n° 2	Le 08 février 2019	Le 03 avril 2019	Le 25 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25/06/2019

A LANDEVIEILLE le 11/07/2019

Pour le Maire, l'adjoint délégué : Isabelle DURANTEAU

- SOMMAIRE -

<u>CONTENU ET DEFINITIONS</u>	<u>3</u>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>8</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	<u>19</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _c	20
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _p	31
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _e	43
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _a	50
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _L	59
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	<u>68</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Up}	69
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{Ua}	81
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1A _{UL}	90
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2A _U	99
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>106</u>
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	<u>116</u>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict	117
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _d	124
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N _h	133

CONTENU ET DEFINITIONS

1 - LE REGLEMENT DU PLU

Il comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

- Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II - Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 – Desserte des terrains et accès aux voies publiques
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 – Stationnement des véhicules
- Article 13 – Espaces libres et plantations
- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

La section I définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Le contenu de chaque règlement de zone et de secteur est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, ...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement.

2 - LEXIQUE ET DEFINITIONS

2.1 - Accès

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

L'accès aux voies publiques ou aux places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.2 - Alignement

Pour l'ensemble des zones du présent règlement, les limites riveraines des voies publiques et des emprises publiques (domaine public) correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6 les limites communes aux espaces verts publics et aux cours d'eau, qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de voie, de carrefour ou de place par servitude d'alignement, ou s'il est prévu un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 6.

2.3 - Amélioration du confort sanitaire

L'amélioration du confort sanitaire à laquelle il est fait référence à l'article 7 de certaines zones, consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité (sécurité, salubrité et équipement des logements) telles qu'annexées au code de la construction et de l'habitation

2.4 - Attique

Est considérée comme **attique** le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre de la verticale de la façade. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

2.5 - Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination (habitat, bureaux, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

2.6 - Construction

La notion de construction n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Ce terme générique englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable.

La notion de construction, au sens des dispositions du code de l'urbanisme, doit être prise dans une acceptation relativement large. Elle recouvre :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation et en particulier la construction de bâtiments, c'est-à-dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable,
- Les installations et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous sol ou en surplomb du sol.

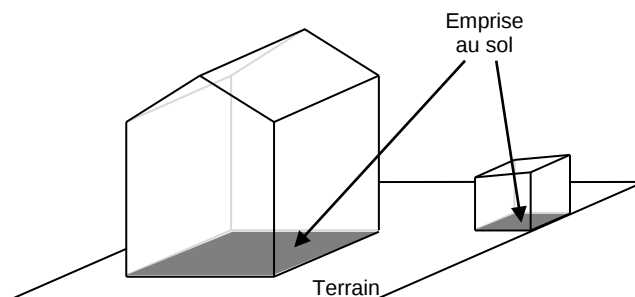
2.7 - Distances

Les distances énoncées aux articles 6, 7, et 8 propres à chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

2.8 - Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain (cf. schéma ci-contre).

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre d'une part la surface obtenue par projection verticale de toutes parties des constructions (y compris les annexes), et d'autre part la surface du terrain.



Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Les constructions de sous sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Sont également exclues les parties les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 mètres.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, aux parcs de stationnement.

Pour les opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol est déterminé globalement, ainsi qu'il est dit à l'article 2.15 ci-après.

2.9 - Emprise des voies

Les emprises des voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements (piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...) à l'exclusion des voies ferrées et des voies fluviales. Les espaces verts ne sont pas comptabilisés dans l'emprise des voies.

2.10 - Extensions / Annexes

Est considérée comme extension l'agrandissement vertical ou horizontal d'un bâtiment existant. Une construction accolée, réalisée sur le même terrain et présentant une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant principale est considérée comme une extension.

L'annexe est une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, séparée ou non de celle-ci (y compris les piscines couvertes ou non, non accessible au public, quelque soit la zone).

2.11 - Façades principales

Sont considérées comme façades principales d'une construction les façades comprenant une ou plusieurs baies de dimensions supérieures ou égales à 1,0 m x 1,5 m (largeur x hauteur).

2.12 - Fond de parcelles

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels ils n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

2.13 - Hauteurs d'immeuble

La **hauteur maximale** est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Au dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Par exception, certains articles font référence à la **hauteur absolue**, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Est considérée comme **attique** le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre de la verticale de la façade. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

2.14 - Lotissements anciens

Dans les lotissements de plus de 10 ans pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. (Article L 442-14 du code de l'urbanisme).

2.15 - Opération groupée

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;

2.16 - Pleine terre

Un espace non construit est dit de « pleine terre » dans la mesure où :

- son revêtement est perméable ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 2 mètres ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement ainsi que les circulations (allées, ...) conçues en surfaces perméables ou drainantes, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées, gazon renforcé, pavés non jointoyés sur lit de sable, ...) ne sont pas considérés comme espaces de pleine terre.

2.17 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 12 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

2.18 - Unité foncière

Une unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non séparé par une emprise privée ou publique. Il peut ainsi s'agir :

- soit du terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée,
- soit de l'ensemble formé par des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites « de cours communes ».

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

2.19 - Voies ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...).

2.20 - Surface de plancher

Article R*112-2 du Code de l'Urbanisme :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».*

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LANDEVIEILLE.

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

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

1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111-4 (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006, art. 6-1)

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

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

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

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

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération

d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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

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

2 - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme les articles réglementaires suivants restent applicables nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Article R.111-2 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

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

Article R.111-4 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

« 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 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

« 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 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

« 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. »

Par ailleurs on pourra se reporter aux articles **R.111-30 à R.111-40** concernant les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs et des caravanes.

3 - 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 :

3.1 Les zones délimitées à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

3.2 Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

3.3 Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

3.4 Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 code de l'urbanisme ;

3.5 Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et utilisation des sols annexées au P.L.U. ;

3.6 Les lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

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

- **le code du patrimoine, livre V, titre II, chapitre 4 ;**
- **le code de la construction et de l'habitation, article L.112-7 ;**
- **le code pénal, article 322-2 sanctionnant le non respect de ces textes.**

En vertu de l'article L.531-14 du code du patrimoine : "Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'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).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière délimitées sur les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

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" à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 5 secteurs :

- Le secteur généraliste (habitat et activités compatibles) du centre bourg ancien (constructions groupées et édifiées en général à l'alignement des voies), repéré par l'indice **Uc** ;
- Le secteur généraliste périphérique au centre bourg (urbanisation récente) à dominante d'habitat (habitat sous diverses formes et activités compatibles), repéré par l'indice **Up** ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs (bâtiments publics, scolaires, sportifs, de loisirs, ...) repéré par l'indice **Ue** ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques, repéré par l'indice **Ua**. Le secteur Ua comprend un sous secteur **Uaf** (usine des eaux du Jaunay) ;
- Le secteur spécialisé pour l'accueil des campings et installations de tourisme assimilées, repéré par l'indice **UL**.

2 - La zone à urbaniser dite "Zone AU" à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de 4 secteurs :

- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation généraliste, repéré par l'indice **1AUp** ;
- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, spécialisé pour l'accueil d'activités économiques et repéré par l'indice **1AUa** ;
- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble spécialisé pour l'accueil des campings et installations de tourisme assimilées, repéré par l'indice **1AUL** ;
- Le secteur d'urbanisation future à moyen et long termes, repéré par l'indice **2AU**.

3 - La zone agricole, dite "Zone A" à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement, est constituée de deux secteurs : le secteur **A strict (sans indice)** réservé aux activités exclusivement agricoles et un secteur inconstructible repéré par l'indice **Ai**.

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

- Le secteur **N strict (sans indice)** de préservation des milieux naturels, des sites et des paysages ; Le secteur N strict comprend un sous secteur **NL** (aménagements légers de loisirs) ; Le secteur N strict comprend également un **sous secteur NLc** (accueil des camping cars).
- Le secteur de parcs et domaines de caractère repéré par l'indice **Nd** ;
- Le secteur de hameaux et lieudits dans lequel le développement très limité de l'habitat existant est autorisé, repéré par l'indice **Nh**.

6 - De plus les documents graphiques du règlement font apparaître :

- Les éléments de paysages naturels (tels que parcs, arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements) à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt

patrimonial ou paysager identifié à ce titre par le plan local d'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application des articles R.421-26 et R.421-23) ;

- Les espaces verts à créer et à préserver au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés à ce titre par le plan local d'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23) ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par des croisillons fins et délimités en application du 8^{ème} de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;
- Les entités archéologiques à prendre en compte dans les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol ;
- Les tracés indicatifs de voie de desserte, liaisons piétonnes et cyclables à créer dans le cadre de l'aménagement de secteur d'urbanisation future ;
- Les zones humides à protéger.

7 - Espaces boisés classés

Les espaces classés par le plan comme boisés à conserver, à protéger ou à créer font l'objet de dispositions particulières définies à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier ».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 », sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code,

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable » sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone et secteur.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone et secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement et d'espaces verts pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, ...), nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zone et secteur.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

Le présent règlement se substitue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en matière de sinistre.

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des secteurs ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes emprises et 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.

En cas de reconstitution architecturale le projet est alors soumis aux dispositions du PLU.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle

que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine ; dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en Z.P.P.A.U.P. ; il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère dominant du secteur dans les zones U et AU (voir à ce propos articles 3.1 à 3.4 des présentes dispositions générales).

ARTICLE 7 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL et AUTRES LEGISLATIONS

Au même titre que les autres législations, il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PROPRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

(application de l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme)

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Eté.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement.

La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

Divisions foncières / Lotissements

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.

Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.

Composer un parcellaire adéquat, de formes simples, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous)

Implantation / Exposition du bâti :

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.

Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

Organiser le bâtiment de façon à positionner :

- les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle,
- les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants

Planter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à planter le bâtiment en retrait de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.

Planter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.

Planter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.

Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.

Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.

Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

Volumétrie / Extensions ultérieures / Adaptations aux énergies renouvelables

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

D'une façon générale, privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté).

Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, surélévation, ...

Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :

- mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
- localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
- mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

Ouvertures :

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3

Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.

Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6

Aménagements des abords :

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud et Ouest, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.

Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.

Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.

Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales. Les toitures végétalisées entrent dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Limiter les surfaces bitumées ou cimentées pour les circulations et les parkings. Le recours par exemple à des dalles alvéolées permet à l'eau de pénétrer dans le sol.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites, dans les inventaires des zones humides annexé au Rapport de Présentation du PLU.

Dans les zones humides repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - le remblaiement et dépôts divers,
 - les opérations d'assèchement, de mise en eau et d'imperméabilisation.

Par exception seuls peuvent être autorisés les aménagements d'utilité publique, tels que :

- les installations et ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Dans tous le cas, il devra être démontré l'absence d'atteinte irréversible aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope ;

Le cas échéant, la disparition d'une surface de zones humides sera compensée par la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, ou la restauration de zones humides dégradées, sur le même bassin versant et sur une surface correspondant au double de la surface perdue.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Dans la zone d'aléa moyen liée au risque mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles) des études de reconnaissance de sols sont recommandées préalablement à toutes constructions.

L'épandage et l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations sont à éviter.

ARTICLE 11 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'applique telle que définie dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 12 - POSSIBILITES EN MATIERE D'INNOVATION

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Cette disposition ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

La zone urbaine est constituée de 5 secteurs :

- Le secteur Uc ;
- Le secteur Up ;
- Le secteur Ue ;
- Le secteur Ua ;
- Le secteur UL ;

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

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Caractère du secteur :

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de Landevieille. Il se caractérise par la mixité urbaine et cumule des fonctions d'habitat sous diverses formes, de commerce, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

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

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

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

SECTION I

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

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou installation qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite :

- Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article Uc 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article Uc 2 ;

- Les garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...)) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL, bungalows, chalets)

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

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc 1 sont admises dans le respect des articles Uc 3 à Uc 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Le cas échéant les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3) et notamment les natures et densité moyenne minimale de logements affichées (secteur Uc Sud du Centre bourg, abords du secteur 1AUp du Centre bourg).

2.2 - Sont également admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition que celles-ci soient liées à une autre activité existante ou autorisée dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, ...).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements.

Aux abords du secteur 1AUp du Centre bourg, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de voirie à créer** figurant aux orientations d'aménagement.

Un principe de voie mixte apaisée à aménager figure aux orientations d'aménagement au Sud du centre bourg. Tous travaux d'aménagement et de réfection de la voirie doivent être réalisés en privilégiant la fonction et la sécurité des liaisons douces. Les aménagements permettront une circulation ralentie des véhicules motorisés.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis, le fossé d'écoulement des eaux pluviales figurant aux orientations d'aménagement doit impérativement être préservé.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Dans le cas d'opérations d'aménagement groupées et d'habitat collectif, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition s'applique également dans le cas de voie nouvelle de lotissement en impasse non accessible au service de collecte des ordures ménagères, l'espace de stockage sera alors aménagé à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de constructions édifiées en retrait : dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Opération d'aménagement, édifice important, ... : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, opération de renouvellement urbain, ...), une implantation avec un recul minimum de 3 mètres pourra être autorisée à condition que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre bourg ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades, ...).

Aux abords du secteur 1AUp du centre Bourg, des effets de continuité visuelle des façades figurent aux orientations d'aménagement. Au moins 2/3 des façades projetées doivent être édifiées selon une distance maximale de 3 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.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter en recul de l'alignement à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.1.3 - Terrain situé à l'angle de deux rues

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues, la construction doit être implantée sur chacune des voies de façon à s'harmoniser avec le gabarit et le retrait définis par les constructions existantes.

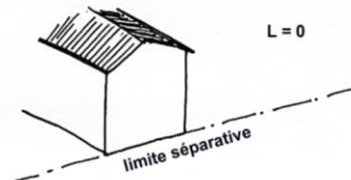
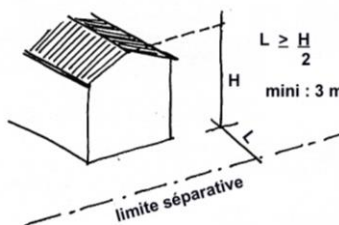
6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre discontinu (en retrait d'une seule ou des deux limites).



Dans le cas d'une implantation en ordre discontinu, une marge latérale doit être réservée par rapport à la limite séparative. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Implantation au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur ($L \geq H/2$) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3.50 m à l'égout en limite séparative
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 5 m au faîtage lorsque celle-ci comporte un mur pignon en limite séparative et lorsque sa longueur est inférieure à 15 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur la parcelle voisine à la condition de ne pas excéder ses dimensions"

7.3 - Dispositions particulières

Opération d'aménagement, édifice important, ... : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, opération de renouvellement urbain, ...), une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives. Les abris de jardin en bois ou d'aspect similaire d'une emprise au sol maximale de 15 m² sont libres d'implantation.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Sans objet.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre de niveaux	R + 1 + attique
Hauteur maximale (à l'égout du toit)	6 m

10.3 - Cas particuliers

Surélévation ou construction nouvelle contiguë à un bâtiment existant : en vue de préserver le caractère du milieu bâti, une hauteur égale à celle d'une construction voisine pourra être imposée. Il en est de même dans le cas de reconstruction après sinistre. De même pour une construction édifiée à l'angle de deux voies, celle-ci doit être conçue de façon à s'harmoniser avec le gabarit et la hauteur définis par les constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (tels que garages, ateliers, ...) : la hauteur absolue ne peut excéder 5 mètres ; des dispositions particulières s'appliquent au droit des limites séparatives (voir article 7).

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). Pour les abris de jardin en maçonnerie traditionnelle, la couleur de la couverture sera similaire à la construction. L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

La pente générale doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, bac acier, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.9 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les murs anciens de qualité (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 mètres maximum) étant autorisé.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Lorsqu'elles coïncident avec des limites séparatives, les clôtures minérales sont interdites en limite avec les zones A et N.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

L'emploi de plaques de béton est interdit. Seul un soubassement, limité à 0,2 mètre, est admis dans le cas de clôtures grillagées.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Clôtures en limite d'espaces publics et sur retour de stationnement non clos et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,20 mètre. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0.80 m, surmonté ou non ou d'un dispositif à claire-voie
- soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes d'une hauteur de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage souple ou rigide avec poteaux métalliques ou d'un dispositif à claire-voie
- soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 1.20 m doublée ou non d'un grillage souple ou rigide avec poteaux métalliques
- soit par une clôture en bois traité ou en ardoise d'une hauteur maximale de 1 m

Clôtures en limite de continuité douce (cheminement piéton, vélos) et d'espaces verts

Les clôtures inférieures ou égales à 1,20 m pourront être surmontées d'un grillage simple ou rigide avec poteaux métalliques ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m pour l'ensemble.

Clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures en grillage ou avec soubassement doivent être posées sur des piquets métalliques ; l'emploi de poteaux de béton et bois est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Pour les logements :

12.2.1 - Rappels :

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

12.2.2 - Habitat collectif

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 240 m² de surface de plancher.

Dans les cas suivants, aucune règle particulière n'est prescrite, dans la mesure où le nombre total de logements est inférieur à 3 logements :

- **opérations** en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est inférieur à 3.

12.2.3 - Habitat individuel : au minimum deux places de stationnement par logement sous la forme d'un espace de stationnement non clos (ouvert sur le voie).

Pour les constructions existantes étendues, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

13.2 - Espaces de pleine terre

Pour toute unité foncière supérieure à 300 m², au moins 20 % du terrain situé en secteur Uc doit être en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'un garage d'une seule place pour voiture particulière sur un terrain n'en possédant pas.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

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

- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence de quelques réalisations d'habitat groupé ;
- La présence d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci, et de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

SECTION I

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

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou installation qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite :

- Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article Uc 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article Uc 2 ;
- Les garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...) ;

- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ...
- Les habitations légères de loisirs (HLL, bungalows, chalets)

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

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up 1 sont admises dans le respect des articles Up 3 à Up 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Le cas échéant les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3) et notamment les natures et densité moyenne minimale de logements affichées (abords des secteurs 1AU du Centre bourg et du Grand Logis).

2.2 - Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur aux conditions cumulatives suivantes :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels ;
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition que celles-ci soient liées à une autre activité existante ou autorisée dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, ...).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements.

Aux abords du secteur 1AUp du centre Bourg, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de liaison douce paysager à aménager** figurant aux orientations d'aménagement.

Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de liaison douce à aménager** et **de liaison douce à conserver** figurant aux orientations d'aménagement.

Aux abords du secteur 1AUp des Paressees, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de voirie à créer** figurant aux orientations d'aménagement.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Aux abords du secteur 1AUp des Paressees, les accès nouveaux doivent respecter les **principes de voie de desserte à créer** figurant aux orientations d'aménagement.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis, le fossé d'écoulement des eaux pluviales figurant aux orientations d'aménagement doit impérativement être préservé.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Dans le cas d'opérations groupées et d'habitat collectif, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition s'applique également dans le cas de voie nouvelle de lotissement en impasse non accessible au

service de collecte des ordures ménagères, l'espace de stockage sera alors aménagé à l'entrée de l'impasse.

Aux abords des secteurs 1AUp du Grand Logis, des espaces de stockage des déchets en attente de collecte, de dimensions adaptées à l'opération, doivent être aménagés à l'entrée des futurs quartiers) de manière à éviter la traversée des quartiers par le camion de répurgation).

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 3 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

Rues des Chênes, St François et des Acacias, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul des lignes tiretées figurant aux documents graphiques.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de bâtiments existants édifiés avec un recul moindre : pour assurer une meilleure composition urbaine, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Opération d'aménagement : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (opération groupée, opération de renouvellement urbain, lotissement, ...), une implantation avec un recul inférieur à 3 mètres pourra être autorisée à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Aux abords du secteur 1AUp du Grand Logis, des **effets de continuité visuelle des façades** figurent aux orientations d'aménagement. Au moins 2/3 des façades projetées doivent être édifiées selon une distance maximale de 3 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.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 3 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

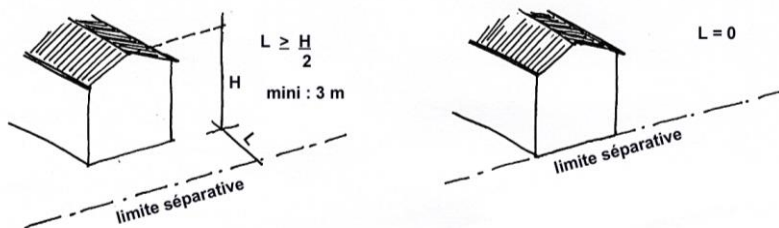
Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre discontinu (en retrait d'une seule ou des deux limites).

Dans le cas d'une implantation en ordre discontinu, une marge latérale doit être réservée par rapport à la limite séparative. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



7.1.2- Implantation au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur ($L > H/2$) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3.50 m à l'égout en limite séparative
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 5 m au faîtage lorsque celle-ci comporte un mur pignon en limite séparative et lorsque sa longueur est inférieure à 15 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur la parcelle voisine à la condition de ne pas excéder ses dimensions

7.2 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Non réglementé

7.3 - Dispositions particulières

Opération d'aménagement, édifice important, ... : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, opération de renouvellement urbain, ...), une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entres elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives. Les abris de jardin en bois ou d'aspect similaire d'une emprise au sol maximale de 15 m² sont libres d'implantation.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

La distance entre 2 constructions sera appréciée selon le projet.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre de niveaux	R + 1 + attique
Hauteur maximale (à l'égout du toit)	6 m

10.3 - Cas particuliers

Surélévation ou construction nouvelle contiguë à un bâtiment existant : en vue de préserver le caractère du milieu bâti, une hauteur égale à celle d'une construction voisine pourra être imposée. Il en est de même dans le cas de reconstruction après sinistre. De même pour une construction édifiée à l'angle de deux voies, celle-ci doit être conçue de façon à s'harmoniser avec le gabarit et la hauteur définis par les constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (tels que garages, ateliers, ...) : la hauteur absolue ne peut excéder 5 mètres ; des dispositions particulières s'appliquent au droit des limites séparatives (voir article 7).

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). Pour les abris de jardin en maçonnerie traditionnelle, la couleur de la toiture sera similaire à la construction. L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand

côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

La pente générale doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.9 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Lorsqu'elles coïncident avec des limites séparatives, les clôtures minérales sont interdites en limite avec les zones A et N.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Clôtures en limite d'espaces publics et sur retour de stationnement non clos et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,20 mètre. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0.80 m, surmonté ou non ou d'un dispositif à claire-voie
- soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes d'une hauteur de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage souple ou rigide avec poteaux métalliques ou d'un dispositif à claire-voie
- soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 1.20 m doublée ou non d'un grillage souple ou rigide avec poteaux métalliques
- soit par une clôture en bois traité ou ardoise d'une hauteur maximale de 1 m

Clôtures en limite de continuité douce (cheminement piéton, vélos) et d'espaces verts

Les clôtures inférieures ou égales à 1,20 m pourront être surmontées d'un grillage simple ou rigide avec poteaux métalliques ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m pour l'ensemble.

Clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures en grillage ou avec soubassement doivent être posées sur des piquets métalliques ; l'emploi de poteaux de béton et bois est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Pour les logements :

12.2.1 - Rappels :

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

12.2.2 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 240 m² de surface de plancher.

12.2.3 - Habitat individuel : au minimum deux places de stationnement par logement sous la forme d'un emplacement de stationnement non clos (ouvert sur la voie).

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

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

13.2 - Espaces de pleine terre

Pour toute unité foncière supérieure à 300 m², au moins 20 % du terrain situé en secteur Up doit être en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'un garage d'une seule place pour voiture particulière sur un terrain n'en possédant pas.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.4 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

ARTICLE Up 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 Ue

Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements collectifs de l'agglomération. Il coïncide avec les terrains de sports et de loisirs situés à l'Est du centre bourg.

Le secteur Ue se caractérise par :

- la présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, aires de détente...) ou d'équipements techniques (ateliers municipaux, ...) ;
- une faible densité, un parcellaire assez lâche et un bâti construit en retrait des voies ;

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre :

- la réalisation d'aires de détente et de loisirs (aires de jeux, plan d'eau, ...) en continuité de quartiers résidentiels ;
- le développement des équipements collectifs (activités culturelles, de sports, de loisirs, équipements techniques, ...),
- tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

SECTION I

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

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les constructions à destination d'hôtellerie autres que celles définies à l'article Ue 2 (restauration) ;
- Les garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...) ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation.

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

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 sont admises dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14.

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
 - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m² ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

11.1 - Généralités

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

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

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

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

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

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

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Extensions ultérieures

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

11.5 - Traitement des abords

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

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

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

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

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux espaces dédiés au développement des activités économiques.

Le secteur Ua se caractérise par :

- la présence d'activités à vocation commerciale, industrielle, artisanale, d'entrepôt, ... ;
- des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.

Le secteur Ua comprend un sous secteur **Uaf** réservé aux constructions et installations liées à l'usine de traitement des eaux de la retenue du Jaunay (barrage).

SECTION I

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de détails quelque soit leur nature ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Ua 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En sus sont interdites dans le sous secteur Uaf :

- Les constructions à destination commerciale de quelque nature ;
- Les constructions à destination artisanale et d'entrepôts.

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

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2 et 2.3), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14.

2.2 - En dehors du sous secteur Uaf, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
 - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements ou composées avec l'entrée dans la parcelle (« conciergerie - accueil »),
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m² ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

2.3 - Dans le sous secteur Uaf, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, de bureaux et de services, liées et nécessaires à l'usine de traitement des eaux du barrage du Jaunay ;
- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

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

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les voies suivantes : RD 12 et RD 32

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des reculs minimums différents, figurant aux documents graphiques par une ligne tiretée doivent être respectés.

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies, des implantations différentes pourront être admises sur l'une ou l'autre des voies.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait la largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

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

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'extension d'habitation existante et de constructions nouvelles d'habitation autorisées dans les conditions de l'article 2, une distance minimum de 4 mètres doit être maintenue entre les constructions d'habitation et les bâtiments d'activité.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 10 mètres.

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

11.1 - Architecture

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

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

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

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

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages et les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

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

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Extensions ultérieures

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

11.5 - Traitement des abords

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

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

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences diversifiées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

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

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins du personnel des entreprises et aux besoins de livraison.

12.2 - Cas particulier des logements de gardiennage : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation composé d'essences diversifiées formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

13.2 - Obligation de planter - espaces verts à créer

Des espaces verts à créer figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des massifs ponctuels, des arbres de hautes tiges ainsi que la plantation d'une haie basse (composée d'essences diversifiées) en accompagnement des clôtures sont autorisés. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, ... est interdite.

Les espaces verts à créer sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies bocagères, les alignements d'arbres, ... à préserver.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

Caractère du secteur :

Le secteur UL comprend les terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes. Il n'existe pas de parcs résidentiels de loisirs.

Le secteur UL se caractérise aussi par :

- une prédominance du caractère naturel,
- une faible densité des constructions,
- la présence selon les cas d'habitations légères de loisirs (HLL) au sens de l'article R.111-31 (constructions démontables ou transportables) et / ou de résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R.111-33 (véhicules terrestres habitables pouvant être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler) ;

Il existe 4 secteurs UL sur la commune :

- le secteur UL du camping de l'Orée de l'Océan au Sud du centre bourg,
- le secteur UL du camping l'Evasion au Sud Est de l'agglomération,
- le secteur UL du camping Pong au Nord Est de l'agglomération,
- le secteur UL du camping du Lac au Nord Est du territoire communal.

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur :

- de permettre l'aménagement de nouveaux emplacements,
- de permettre la réalisation de nouveaux équipements liés au camping (sanitaires, activités de loisirs, aires de jeux, ...
- tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

SECTION I

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article UL 2 sont interdites.

En particulier sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ...

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

Sont admises, dans le respect des articles UL 3 à UL 14, et dès lors qu'elles sont liées aux activités de camping caravanning, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des terrains de camping existants soumis ou non à permis d'aménager ;
- La construction d'un bâtiment annexe, de type abri de jardin, dans la limite de 4 m² d'emprise au sol par habitation légère de loisir, mobil home ou bungalow ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services (dont restauration rapide et vente à emporter) ;
- Les terrains de sports et de loisirs, les aires de jeux, les piscines ;
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des terrains de sports et de loisirs et aux piscines (sanitaires, locaux techniques, ...)
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements, services et équipements existants dans le secteur. L'édification des bâtiments d'habitation doit être réalisée après celle des bâtiments d'équipements ;
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à déclaration préalable (supérieurs à 100 m² de superficie et d'une profondeur supérieure à 2 mètres) en vue de la création de plans d'eau d'agrément et de loisirs, à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau et de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères portant sur l'ensemble des aménagements ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent du secteur.
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre dans lequel ils s'insèrent.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité

et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur la route départementale 32.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe. Le dispositif de rejet (réseau propre au camping) doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit (dis connexion du réseau public).

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques, réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...), sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les aménagements d'ensemble (terrain de camping, village vacance, ...), les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute activité d'hébergement (terrain de camping, village vacance, ...), un espace de stockage des déchets en attente de collecte, et accessible aux véhicules de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des reculs minimums différents, figurant aux documents graphiques par une ligne tiretée doivent être respectés.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs UL et 1AUL : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs UL et 1AUL. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur UL.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...).

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë :

- la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout,
- la hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE UL 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 porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Un seul abri de jardin est autorisé par habitation légère de loisirs, mobil home ou bungalow. D'une emprise au sol maximale de 4 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme le bâtiment principal). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois, ...). Le bardage en acier prélaqué est admis pour les bâtiments techniques ; il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

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

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Traitement des abords

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

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

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le site environnant (ex : grillage à larges mailles (entièrement ajourées) sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins, des lisses en bois, ...). L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

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

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, des visiteurs et aux besoins de livraison.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement et ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel.

12.2 - Cas particulier des logements de gardiennage : il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Des haies bocagères à planter sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations d'essences régionales

diversifiées sur l'ensemble du linéaire concerné. Les haies ainsi réalisées doivent être préservées et mis en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

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

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

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

La zone AU est constituée de **4 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Les secteurs 1AUp, 1AUa, 1AUL**, dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques, complétées le cas échéant par les Orientations d'Aménagement ;
- **Le secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

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

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitats groupés, pavillonnaire, ...) et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Dans les **secteurs 1AUp des Vignes, du centre bourg, des Clozeaux et du Grand Logis** des orientations d'aménagement s'appliquent.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit également être compatible le cas échéant avec les Orientations d'Aménagement.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite :

- Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article 1AUp 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article 1AUp 2 ;
- Les garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme et villages de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ...
- Les habitations légères de loisirs (HLL, bungalows, chalets)

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

2.1 -Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ;

2.2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUp 1 sont admises, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté) portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement, et notamment les typologies dominantes et densité moyenne minimale de logements affichées par îlots ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle du secteur et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur ;
- ⇒ Dans les secteurs repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1, 16^{ème} du code de l'urbanisme, que les programmes de logements contiennent au minimum 10 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent.

2.3 - En sus des conditions précédentes (2.2), les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat, et les installations classées pour la protection de l'environnement, aux cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,

- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante sur la même unité foncière. L'édification des bâtiments d'entrepôts doit être réalisée après celle des bâtiments d'activités ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, ...).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Les voies nouvelles desservant dix logements et plus doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent comporter un nombre de places de stationnement correspondant à la destination, à l'importance et à la localisation de l'opération. Des places de stationnement pourront être exigées afin d'améliorer les conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Dans les secteurs 1AUp des Vignes, du centre Bourg, des Pareesses et du Grand Logis, les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à créer figurant aux orientations d'aménagement.

Dans les secteurs 1AUp des Vignes, du centre Bourg et du Grand Logis, les voies nouvelles doivent respecter les **principes de liaison douce paysager à aménager** figurant aux orientations d'aménagement.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les opérations groupées, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Dans le cas d'opérations groupées et d'habitat collectif, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition s'applique également dans le cas de voie nouvelle de lotissement en impasse non accessible au service de collecte des ordures ménagères, l'espace de stockage sera alors aménagé à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 3 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de bâtiments existants édifiés avec un recul moindre : pour assurer une meilleure composition urbaine, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Opération d'aménagement : lorsque le projet intéresse la totalité d'un flot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (opération groupée, opération de renouvellement urbain, lotissement, ...), une implantation avec un recul inférieur à 3 mètres pourra être autorisée à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Dans les secteurs 1AUp du centre Bourg, des **effets de continuité visuelle des façades** figurent aux orientations d'aménagement. Au moins 2/3 des façades projetées doivent être édifiées selon une distance maximale de 3 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.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 3 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

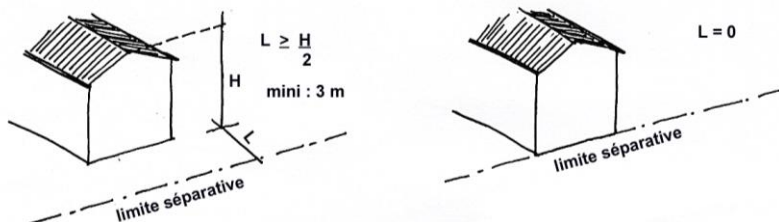
Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre discontinu (en retrait d'une seule ou des deux limites)

Dans le cas d'une implantation en ordre discontinu, une marge latérale doit être réservée par rapport à la limite séparative. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



7.2- Implantation au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur ($L \geq H/2$) du bâtiment avec un minimum de 3 m..

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3.50 m à l'égout en limite séparative
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 5 m au faîtage lorsque celle-ci comporte un mur pignon en limite séparative et lorsque sa longueur est inférieure à 15 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur la parcelle voisine à la condition de ne pas excéder ses dimensions

7.2.1 - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Non réglementée

7.3 - Dispositions particulières

Opération d'aménagement, édifice important, ... : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, opération de renouvellement urbain, ...), des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives. Les abris de jardin en bois ou d'aspect similaire d'une emprise au sol maximale de 15 m² sont libres d'implantation.

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

8.1 - Règles générales

La distance entre 2 constructions sera appréciée selon le projet.

8.2 - Dispositions particulières

La distance entre 2 constructions sera appréciée selon le projet.

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre de niveaux	R + 1 + attique
Hauteur maximale (à l'égout du toit)	6 m

10.3 - Cas particuliers

Surélévation ou construction nouvelle contiguë à un bâtiment existant : en vue de préserver le caractère du milieu bâti, une hauteur égale à celle d'une construction voisine pourra être imposée. Il en est de même dans le cas de reconstruction après sinistre. De même pour une construction édifiée à l'angle de deux voies, celle-ci doit être conçue de façon à s'harmoniser avec le gabarit et la hauteur définis par les constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (tels que garages, ateliers, ...) : la hauteur absolue ne peut excéder 5 mètres ; des dispositions particulières s'appliquent au droit des limites séparatives (voir article 7).

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). Pour les abris de jardin en maçonnerie traditionnelle, la couleur de la toiture sera similaire à la construction. L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

La pente générale doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.9 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Lorsqu'elles coïncident avec des limites séparatives, les clôtures minérales sont interdites en limite avec les zones A et N.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Clôtures en limite d'espaces publics et sur retour de stationnement non clos et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,20 mètre. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0.80 m, surmonté ou non ou d'un dispositif à claire-voie
- soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes d'une hauteur de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage souple ou rigide avec poteaux métalliques ou d'un dispositif à claire-voie
- soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 1.20 m doublée ou non d'un grillage souple ou rigide avec poteaux métalliques
- soit par une clôture en bois traité ou ardoise d'une hauteur maximale de 1 m

Clôtures en limite de continuité douce (cheminement piéton, vélos) et d'espaces verts

Les clôtures inférieures ou égales à 1,20 m pourront être surmontées d'un grillage simple ou rigide avec poteaux métalliques ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m pour l'ensemble.

Clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures en grillage ou avec soubassement doivent être posées sur des piquets métalliques ; l'emploi de poteaux de béton et bois est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Pour les logements :

12.2.1 - Rappels :

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

12.2.2 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 240 m² de surface de plancher.

12.2.3 - Habitat individuel : au minimum deux places de stationnement par logement sous la forme d'un espace de stationnement non clos (ouvert sur la voie).

ARTICLE 1AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

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

13.2 - Espaces de pleine terre

Pour toute unité foncière supérieure à 300 m², au moins 20 % du terrain situé en secteur 1AUp doit être en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'un garage d'une seule place pour voiture particulière sur un terrain n'en possédant pas.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés

avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.4 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

13.5 - Plantations à réaliser

Dans le secteur 1AUp des Vignes, une emprise indicative d'**espace tampon à paysager** figure aux Orientations d'Aménagement. Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et notamment de plantations d'essences régionales devant aboutir à un aspect de boisement dense sur la majorité de l'emprise ainsi définie. Les boisements ainsi réalisés doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Dans le secteur 1AUp du centre bourg, un espace vert collectif ouvert figure aux orientations d'aménagement. Cet espace doit être traité dans une dominante de pelouses dans l'objectif de créer un espace de respiration, ouvert au public, au sein du quartier. Ce principe n'exclue pas des plantations ponctuelles sous forme de bosquets, arbres tiges, petits boisements, massifs, ... ainsi que la réalisation d'aires de jeux de manière à agrémenter cet espace et à apporter une véritable plus value paysagère. Le recours à des essences locales sera privilégié.

Ces dispositions s'appliquent également aux principes de **parc paysager** figurant aux orientations d'aménagement.

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

Sans objet.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUa recouvre les terrains réservés en vue de l'extension de la zone d'activités située au Nord de l'agglomération.

Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- D'offrir des terrains pour accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers et faciliter leur bon fonctionnement ;
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités ;
- Tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Présentation des conditions d'urbanisation :

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination de commerce de détails quelque soit leur nature ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article 1AUa 2 ;

- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme et villages de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 1 sont admises dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14.

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

- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement ou une zone d'aménagement concerté) portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement, et sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
 - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m² ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

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

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

Les voies nouvelles doivent respecter les **principes de voirie à créer** et les **principes de liaison douce paysager à aménager** figurant dans les orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur la route départementale 32.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des reculs minimums différents, figurant aux documents graphiques par une ligne tiretée doivent être respectés.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait la largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

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

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux limites séparatives communes avec la zone A et le secteur N sans indice.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'extension d'habitation existante et de constructions nouvelles d'habitation autorisées dans les conditions de l'article 2, une distance minimum de 4 mètres doit être maintenue entre les constructions d'habitation et les bâtiments d'activité.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 10 mètres.

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

11.1 - Architecture

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

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

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

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

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages et les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

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

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

Une indication de « **façades travaillées** » figure aux pièces graphiques du règlement : un soin particulier doit être apporté aux façades et aux toitures vues depuis la RD 12 ; celles-ci doivent être traitées comme des façades principales et faire l'objet d'une recherche architecturale susceptible de mettre en valeur le caractère des espaces d'activités.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Extensions ultérieures

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

11.5 - Traitement des abords

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

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

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences diversifiées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

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

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins du personnel des entreprises et aux besoins de livraison.

Il est exigé une place de stationnement minimum par emploi.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation composé d'essences diversifiées formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée. L'urbanisme concernant les boisements, les haies bocagères, les alignements d'arbres, ... à préserver.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Plantations à réaliser

Des **espaces verts à créer** figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être aménagés dans une dominante de pelouse ou de prairies naturelles dans un objectif de mise en scène des bâtiments projetés. Des massifs ponctuels, des arbres de hautes tiges ainsi que la plantation de haies basses (composées d'essences diversifiées) en accompagnement des clôtures sont autorisés. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, ... est interdite.

Les espaces verts à créer sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Une emprise indicative d'**espace tampon à paysager** figure aux orientations d'aménagement. Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et notamment de plantations d'essences régionales devant aboutir à un aspect de boisement dense sur la majorité de l'emprise ainsi définie. Les boisements ainsi réalisés doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 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 1AUL

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUL comprend recouvre les terrains réservés en vue de l'extension des campings existants.

Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Il existe 3 secteurs 1AUL sur la commune :

- le secteur 1AUL pour l'extension du camping de l'Orée de l'Océan situé au Sud du centre bourg,
- le secteur 1AUL pour l'extension du camping Pong situé au Nord Est de l'agglomération,
- le secteur 1AUL pour l'extension du camping du Lac au Nord Est du territoire communal.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- D'offrir des terrains pour permettre l'aménagement de nouveaux emplacements ;
- De permettre la réalisation de nouveaux équipements liés au camping (sanitaires, activités de loisirs, aires de jeux, ...
- Tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à travers un plan d'aménagement d'ensemble cohérent respectueux de l'environnement.

La vocation du secteur 1AUL s'apparente au secteur UL de la zone urbaine.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'aménagement des terrains doit respecter un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1AUL 2 sont interdites.

En particulier sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ...

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

Sont admises, dans le respect des articles 1AUL 3 à 1AUL 14, et dans le respect des 4 conditions cumulatives suivantes, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ Les constructions et installations projetées doivent être liées aux activités de camping caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs du secteur existantes dans le secteur UL attenant ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des terrains de camping existants dans le secteur UL attenant, soumis ou non à permis d'aménager ;
- La construction d'un bâtiment annexe, de type abri de jardin, dans la limite de 4 m² d'emprise au sol par habitation légère de loisir, mobil home ou bungalow ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services (dont restauration rapide et vente à emporter) ;
- Les terrains de sports et de loisirs, les aires de jeux, les piscines ;
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des terrains de sports et de loisirs et aux piscines (sanitaires, locaux techniques, ...)
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements, services et équipements existants dans le secteur. L'édification des bâtiments d'habitation doit être réalisée après celle des bâtiments d'équipements ;

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à déclaration préalable (supérieurs à 100 m² de superficie et d'une profondeur supérieure à 2 mètres) en vue de la création de plans d'eau d'agrément et de loisirs, à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau et de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères portant sur l'ensemble des aménagements ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre dans lequel ils s'insèrent.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

ARTICLE 1AUL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe. Le dispositif de rejet (réseau propre au camping) doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit (dis connexion du réseau public).

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques, réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...), sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les aménagements d'ensemble (terrain de camping, village vacance, ...), les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute activité d'hébergement (terrain de camping, village vacance, ...), un espace de stockage des déchets en attente de collecte, et accessible aux véhicules de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs UL et 1AUL : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs UL et 1AUL. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur 1AUL.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...).

ARTICLE 1AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë :

- la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout,
- la hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 1AUL 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 porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Un seul abri de jardin est autorisé par habitation légère de loisirs, mobil home ou bungalow. D'une emprise au sol maximale de 4 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme le bâtiment principal). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois, ...). Le bardage en acier prélaqué est admis pour les bâtiments techniques ; il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

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

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

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Traitement des abords

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

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

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le site environnant (ex : grillage à larges mailles (entièrement ajourées) sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins, des lisses en bois, ...). L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

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

ARTICLE 1AUL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, des visiteurs et aux besoins de livraison.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement et ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel.

12.2 - Cas particulier des logements de gardiennage : il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur **2AU** est destiné à l'urbanisation future à moyen long termes. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et pour certains difficilement accessibles. L'insuffisance d'équipements, de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir la vocation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

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

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U., procédures destinées à préciser la vocation de ces secteurs et les conditions de leur urbanisation.

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol par logement ; l'éloignement des annexes n'excédera jamais plus de 20 mètres par rapport à la construction principale ;

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'activités existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre dans lequel ils s'insèrent.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

Pour les extensions et améliorations de bâtiments existants :

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Dispositifs provisoires : si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

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

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 3 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de bâtiments existants édifiés avec un recul moindre : pour assurer une meilleure composition urbaine, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

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

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règle générale

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

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Lorsqu'elles coïncident avec des limites séparatives, les clôtures minérales sont interdites en limite avec les zones A et N.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Clôtures en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

Les clôtures seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- **soit** par un mur bahut, en maçonnerie enduite ou en plaques d'agglomérés enduites, n'excédant pas 0,60 mètre,
- **soit** par un mur bahut en pierres de pays apparentes, n'excédant pas 0,60 mètre,
- **soit** par une haie vive ; doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1 mètre.

Clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction :

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Le grillage doit être posé sur des piquets métalliques fins de couleur verte ; l'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Pour l'habitat individuel :

Au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Caractère de la zone

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole.

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de bâtiments agricoles.

Vocation de la zone A

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

La zone A est constituée de 2 secteurs :

- Le secteur **A strict (sans indice)** dans lequel il s'agit à la fois :
 - de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles,
 - d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser,
 - de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
 - tout en respectant dans la mesure du possible la qualité et l'intégrité des paysages.
- Le secteur **Ai** inconstructible dans lequel il s'agit de préserver les espaces libres :
 - d'une part aux abords de l'agglomération pour prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat,
 - d'autre part sur le secteur des Gilaudières pour ne pas hypothéquer à très long terme l'aménagement du site (principe de précaution).

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

SECTION I

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

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

2.1 - Dans l'ensemble de la zone A (A strict et Ai) :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et agricole dans lequel ils s'insèrent.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;

Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

2.2 - Dans le secteur A strict (sans indice) :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel, local de vente et de transformation sur place des produits de la ferme, ...) ;
- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans le secteur (logement de fonction),
 - que le logement de fonction soit intégré dans un ensemble bâti cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation,
 - que la construction de l'habitation ne soit édictée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ;

- La construction d'une ou plusieurs annexes au logement de fonction agricole à condition d'être intégrés dans un ensemble bâti cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ;
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement en habitation directement lié à une exploitation agricole existante dans le secteur (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs,
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement en hébergement ou en activité lié au tourisme (ex : gîte rural, salle de réception table d'hôte, ferme auberge ...) dans la mesure où l'activité touristique constitue un complément à l'activité de l'exploitation agricole et aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs,
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les terrains de camping déclarés à la ferme ne nécessitant pas de permis d'aménager pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs à la fois (article R.421-23, c) du code l'urbanisme) à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre en vue de les intégrer dans le paysage, des plantations peuvent être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et agricole dans lequel ils s'insèrent.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

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

6.1 - Voies départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

6.2 - Autres voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.3. - Dispositions particulières

Cas de constructions existantes édifiées avec un recul moindre : pour assurer une meilleure composition bâtie, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.4 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

6.5 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

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

7.1 - Règles générales

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

7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

Sauf exception justifiée par l'harmonisation avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation visées à l'article A 2.2 ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant. Des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement naturel existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière).

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

L'emploi de plaques de béton est interdit. Seul un soubassement, limité à 0,2 mètre, est admis dans le cas de clôtures grillagées.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piquets bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

Pour les terrains supportant des bâtiments d'habitation ou d'activités, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un dispositif à claires voies simple (type lisses en bois) éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées.

L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Seules les entrées de parcelles peuvent faire l'objet d'un traitement minéral (maçonnerie enduite ou mur bahut en pierres de pays apparentes) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'une grille.

Des clôtures en panneaux de bois à lames, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être autorisées en association avec le bâti existant (enclos agricoles, ...) ; leur implantation ne doit pas compromettre la qualité du cadre naturel environnant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres autour des habitations doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Sauf nécessité expresse justifiée par les besoins de l'exploitation, les bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal composé d'essences diversifiées sur l'ensemble de leur périphérie, afin de favoriser leur intégration dans le paysage général.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, pièces d'eau, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

13.4 - Marge de reculement par rapport au massif forestier.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés et aux boisements identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et Forestière, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité est limitée.

La zone naturelle et forestière est constituée de 3 secteurs :

- Le secteur N strict, qui comprend un sous secteur NL et un sous secteur NLc,
- Le secteur Nd,
- Le secteur Nh,

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

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict

Caractère du secteur :

Le **secteur N strict** recouvre les milieux naturels, les sites et les paysages remarquablement bien préservés de la commune.

Il comprend également l'essentiel des zones humides recensées dans le cadre des SAGEs Vie et Jaunay & Auzance Vertonne.

Les constructions sont en nombre limité.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages et l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

Le secteur N strict comprend un **sous secteur NL** dans lequel des aménagements et des constructions légères de loisirs sont autorisés (vallons dans le bourg dont celui de Cognac, base de loisirs du Lac du Jaunay au Nord Est du territoire, ...)

Le secteur N strict comprend également un **sous secteur NLc** dans lequel les constructions et installations liées à l'accueil des camping cars sont autorisées.

SECTION I

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites.

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

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

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

2.1 - Dans l'ensemble du secteur N :

- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage ...) ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre en vue de les intégrer dans le paysage, des plantations peuvent être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

2.2 - Dans le sous secteur NL, sont admis en sus, dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne portent pas préjudice à une protection édictée en raison de la sensibilité des milieux naturels,
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation de loisirs du secteur ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public (parking véhicules, aire d'informations, ...) soumises ou non à permis d'aménager, à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public (base nautique, parcours sportif, ... y compris parc animalier) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à déclaration préalable (supérieurs à 100 m² de superficie et d'une profondeur supérieure à 2 mètres) en vue de la création de plans d'eau d'agrément et de loisirs ouverts au public, à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau et de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères portant sur l'ensemble des aménagements ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs autorisés dans le secteur ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité

et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

2.3 - Dans le sous secteur NLc, sont admis en sus de l'article 2.1, dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne portent pas préjudice à une protection édictée en raison de la sensibilité des milieux naturels,
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation de loisirs du secteur ;
- Les aires de stationnement destinées à l'accueil des camping cars limitées à 30 emplacements et à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de stationnement de camping cars autorisées ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

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

6.1 - Voies départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés dans les bandes de recul exprimées ci dessus, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

6.2 - Autres voies ouvertes à la circulation automobile

6.2.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

6.4 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

7.3 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les installations et constructions autorisées doivent être composées en harmonie avec le site naturel environnant.

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

11.1 - Généralités

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

11.2 - Clôtures

Les clôtures, lorsque celles-ci sont nécessaires, doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

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

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le site environnant (ex : grillage à larges mailles (entièrement ajourées) sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins, des lisses en bois, ...). L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section. Les clôtures minérales sont interdites.

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

Les parkings doivent être conçus de manière à éviter toute imperméabilisation du sol.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.4 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd

Caractère du secteur :

Le secteur Nd correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ce patrimoine de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

Vocation du secteur :

Le secteur Nd a pour objet de préserver la qualité du patrimoine paysager et monumental à travers sa mise en valeur et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural. Des constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas la qualité du cadre paysager et respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

SECTION I

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

ARTICLE Nd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nd 2 sont interdites.

ARTICLE Nd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

2.2 - Sont admises dans le respect des articles Nd 2 à Nd 14, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement et de réfection ne doivent pas compromettre pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être implantée dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc,
- ⇒ les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'activités hôtellerie et de restauration, culturelle ou touristique ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques autorisées dans le secteur ;
- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes ;
- La réfection, l'aménagement, l'extension d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, en activité hôtelière et/ou de restauration, en activité culturelle (musées, parcs à thème, centre d'accueil, ...) ou en activité touristique sous forme de gîte rural et chambre d'hôtes, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales et de l'ordonnancement de l'ensemble bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble du secteur Nd :

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay

Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nd 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

ARTICLE Nd 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

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

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

ARTICLE Nd 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

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

Rappel : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager (voir article Nd 2).

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

L'implantation des constructions nouvelles doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager.

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de constructions édifiées à moins de 5 mètres : pour assurer une meilleure composition bâtie, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

6.3 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

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

Rappel : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager (voir article Nd 2).

7.1 - Règles générales

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

7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

7.3 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

Non réglementé

ARTICLE Nd 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Nd.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...)

ARTICLE Nd 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

11.2 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

11.3 - Baies et ouvertures

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- à l'exception des portes de garages, les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades non visibles depuis les espaces publics existants ou projetés,
- les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.4 - Toitures

La pente générale et les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement naturel et bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.5 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Préservation du patrimoine bâti

Rappel : dans le secteur Nd, tous travaux et projets sont soumis pour avis préalable au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

L'ordonnancement et les caractéristiques architecturales du bâti doivent être préservés et mis en valeur. Des travaux d'aménagement, de réfection, voire de reconstruction, peuvent être autorisés, à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

Toute construction nouvelle ou extension doit être conçue pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales et être implantée dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc comme rappelé à l'article Nd 2.1.

11.7 - Clôtures

11.7.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les murs anciens de qualité (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 mètres maximum) étant autorisé.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

L'emploi de plaques de béton est interdit. Seul un soubassement, limité à 0,2 mètre, est admis dans le cas de clôtures grillagées.

11.7.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres de pays apparentes où enduit comme les constructions,
- soit par un dispositif à claire-voie simple (type lisses en bois) éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées.

L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée dans le cas de prolongement à l'identique des murs de qualité existants (emploi de matériaux similaires). La hauteur ne doit en aucun cas excéder la hauteur des murs existants.

ARTICLE Nd 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 existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte la composition formée par le bâti et le parc, afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations par des plantations équivalentes.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

ARTICLE Nd 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 Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh regroupe les hameaux et lieudits existants disséminés dans le territoire rural sans lien avec l'agriculture. Il rassemble essentiellement des constructions à destination d'habitation ainsi que quelques activités artisanales.

Le secteur Nh se compose d'une assez grande diversité de bâtis. Alors que certains hameaux se caractérisent par un bâti ancien et relativement dense (mais pas forcément implanté à l'alignement des voies), d'autres présentent davantage des modèles d'urbanisation pavillonnaire. Ponctuellement on rencontre des hameaux présentant ces deux types d'organisation.

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

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre un maintien de la vie locale et du patrimoine bâti sans apporter de gêne supplémentaire à l'activité agricole en rendant possible :

- l'évolution de l'habitat existant : travaux de rénovation et extensions pour les habitations existantes, construction d'annexes à ces habitations,
- l'évolution des quelques activités existantes dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec l'organisation du bâti et ne dénaturent pas le caractère naturel et/ou agricole du secteur,
- le changement de destination éventuel du patrimoine bâti de qualité pour assurer sa préservation et maintenir le caractère des hameaux dans la mesure où ces transformations ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Dans le secteur Nh, les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

SECTION I

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

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2 sont interdites.

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

Sont admises à condition de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (bâtiment d'exploitation, épandage, circulation d'engins agricoles, ...), et dans le respect des articles Nh 3 à Nh 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions, y compris la construction d'annexes ; l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- La construction d'annexes aux habitations existantes, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les bâtiments annexes projetés ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol supplémentaire en sus de l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du P.L.U.,
 - l'éloignement des annexes projetées n'excède pas 20 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elle est rattachée ;
- La réfection, l'aménagement, l'extension mesurée d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination en habitation ou en hébergement de tourisme aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs,
 - le bâti existant doit être éloigné de tout bâtiment et de toute installation agricole en activité de manière à respecter la réglementation en vigueur ; dans tous les cas l'éloignement ne sera jamais inférieur à 100 mètres ;
 - les aménagements et les extensions projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ;
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées (voiries, réseaux, ...) ;
 - dans le cas d'un changement de destination en habitation, le nombre de logements créé est limité à deux logements maximum ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension (y compris la construction d'annexes) des constructions à destination d'artisanat existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les abris pour animaux (en annexe à une habitation existante) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m², que leur implantation ne porte pas atteinte à l'activité agricole et ne cause pas de nuisances pour le voisinage ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

En application de l'article L.111-3 du code rural, la règle dite de « réciprocité » s'applique entre les bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance d'implantation et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voirie

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. En cas d'absence de ce réseau une alimentation par puits ou forage particulier peut être autorisée sous réserve de la bonne qualité de l'eau présentée.

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées 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 (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

ARTICLE Nh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

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

6.1 - Voies départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés dans les bandes de recul exprimées ci dessus, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

6.2 - Autres voies ouvertes à la circulation automobile

6.2.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 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. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2.2 - Dispositions particulières

Cas de constructions édifiées à moins de 5 mètres : pour assurer une meilleure composition bâtie, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 3 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

6.4 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

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

7.1 - Règles générales

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

7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1,5 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

Non réglementé

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les conditions fixées à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

10.3 - Cas particuliers

Surélévation ou construction nouvelle contiguë à un bâtiment existant : en vue de préserver le caractère du milieu bâti, une hauteur égale à celle d'une construction voisine pourra être imposée. Il en est de même dans le cas de reconstruction après sinistre.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (tels que garages, ateliers, ...) : la hauteur absolue ne peut excéder 4 mètres ; des dispositions particulières s'appliquent au droit des limites séparatives (voir article 7).

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

11.1 - Généralités

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

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

11.2 - Constructions anciennes

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

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

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

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués ou fibrociment sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâti comportant déjà des bardages de ce type. Dans ce dernier cas, une amélioration d'aspect d'ensemble pourra toutefois être exigée.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

La pente générale doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Les bâtiments d'activités, doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - 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. Le talutage est interdit.

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

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

L'emploi de plaques de béton est interdit. Seul un soubassement, limité à 0,2 mètre, est admis dans le cas de clôtures grillagées.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un dispositif à claire-voie simple (type lisses en bois) éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées.

L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Seules les entrées de parcelles peuvent faire l'objet d'un traitement minéral (maçonnerie enduite ou mur bahut en pierres de pays apparentes) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

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 existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

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

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.