

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-SUR-JARD

ARRIVÉE LE

23 AVR. 2019

PLAN LOCAL D'URBANISME -
Modification du PLU n°4

4.1. REGLEMENT



Approbation de la modification
n°4 du Plan Local
d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 27/06/2017

Le Maire

Robert CHABOT



Commune de
SAINT-VINCENT-SUR -JARD
Place Clément Neau
85520 SAINT-VINCENT-SUR-JARD

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

15 AVR. 2019

COURRIER ARRIVE

Bureaux d'études
T GUILLET - urbaniste
30, rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-VINCENT-SUR-JARD.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.111.25 à R.111-47.

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles de la sous-section 1 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique,
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques,
- R.111-15, protection de l'environnement,
- R.111-21, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

conservation des perspectives monumentales.

2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier,
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
 - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet,
 - la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines (**U**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones Ua, Ub, Ue, UL, ULs.

Les zones à urbaniser (**AU**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AUa, 2AUa.

Les zones agricoles (**A**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A et Ai.

Les zones naturelles (**N**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N, Nh, Nhc, Nm, NL et NL.146-6.

Sont également repérés sur les documents graphiques les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et la zone de préemption départementale créée au titre des espaces naturels sensibles (articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol,

la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dûment autorisées par la commune.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible, sauf en zone inondable où la reconstruction devra respecter les normes légales en vigueur.

ARTICLE 6 - AIRES DE STATIONNEMENT

Article L.123-1-2- du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE 7 - PRINCIPES D'INOPPOSABILITE DES DISPOSITIONS D'URBANISME S'OPPOSANT A L'UTILISATION DES DISPOSITIFS, MATERIAUX ET PROCEDES ECOLOGIQUEMENT PERFORMANTS

Conformément aux articles L.111-6-2 R.111-50 du code de l'urbanisme, 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.

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

Conformément à l'article R.431-18-1, lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R.111-50.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au centre ancien dense, composé d'habitat, de services et d'activités urbaines, où les constructions sont majoritairement édifiées en ordre continu.

Ua.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
- .les extensions des activités existantes incompatibles avec la destination de la zone si elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

En zone de submersion marine, en terrain inférieur à la cote de référence de 3,20 mètres NGF :

- .les constructions de nouveaux bâtiments d'habitation sont interdites ;
- .l'extension des constructions est autorisée pour améliorer la mise en sûreté des personnes, par la création de zones refuges au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

En zone de submersion marine, en terrain compris entre les cotes de référence de 3,20 mètres à 4,20 mètres NGF :

- .les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits,
- .l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de comprendre une zone refuge au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

Ua.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement. Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

Ua.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

Eaux pluviales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées. A défaut, des dispositifs d'infiltration sur place seront mis en œuvre pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Ua.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait minimum d'un mètre.

Des saillies sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'observation des règlements de voirie le long des voies communales et départementales.

Les prescriptions des alinéas précédents s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ua.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement en limite séparative, ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant des alinéas précédents dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul des retraits prévus aux alinéas précédents.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementée.

Ua.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ua.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 9 mètres du sol naturel à l'égout du toit. La hauteur des façades implantées dans une profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement est calculée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Ua.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

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

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

- .les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,
- .ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

Clôture sur rue

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

Clôture en limite séparative

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

Toute clôture

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Ua.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré en-dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Ua.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ua.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la zone d'extension du centre ancien de Saint-Vincent-sur-Jard et au hameau de la Coutardière rejoint par l'urbanisation du bourg de la commune de Saint-Hilaire-la-Forêt. Elle est composée d'habitat, de services et d'activités urbaines. Les constructions sont majoritairement édifiées en ordre semi-continu.

Ub.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .par ailleurs en zone inondable :
 - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
 - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Ub.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
- .les extensions des activités existantes incompatibles avec la destination de la zone si elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

En zone de submersion marine, en terrain inférieur à la cote de référence de 3,20 mètres NGF :

- .les constructions de nouveaux bâtiments d'habitation sont interdites ;
- .l'extension des constructions est autorisée pour améliorer la mise en sûreté des personnes, par la création de zones refuges au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

En zone de submersion marine, en terrain compris entre les cotes de référence de 3,20 mètres à 4,20 mètres NGF :

- .les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits,
- .l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de comprendre une zone refuge au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

Ub.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement. Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les aménagements des voies et des accès doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Ub.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

Eaux pluviales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées. A défaut, des dispositifs d'infiltration sur place seront mis en œuvre pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement enterrés. A l'occasion de travaux de réfection de voirie, les lignes publiques ou privées sont obligatoirement enterrées.

Ub.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques, ou en retrait minimum d'un mètre.

Dans tous les cas, un retrait minimum de 5 mètres est imposé pour les garages en cas de passage d'une piste cyclable.

Des saillies sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'observation des règlements de voirie le long des voies communales et départementales.

Les prescriptions des alinéas précédents s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Un retrait des constructions de 10 mètres est imposé par rapport au domaine public maritime lieu-dit Le Goulet, conformément au plan de zonage.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ub.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement en limite séparative, ou en retrait minimum de 2 mètres.

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du retrait prévu à l'alinéa précédent.

Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant des alinéas précédents dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ub.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Ub.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est autorisée sur 50 % maximum de l'unité foncière sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée.

Ub.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions dans une profondeur de 25 m comptée à partir de l'alignement avec la voie

Les constructions ne peuvent pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur est calculée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Au-delà de la profondeur de 25 m

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Ub.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

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

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

- .les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,
- .ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans

de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

Clôture sur rue

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

Clôture en limite séparative

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

Toute clôture

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Ub.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Ub.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface de 10 % d'espaces verts peut-être imposée en opération d'aménagement de plus de 5 000 m², si le parti d'aménagement le rend nécessaire (création d'espace public, continuité végétale

à assurer). Les espaces verts seront réalisés en pleine-terre.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés. Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ub.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue correspond à la zone d'activité communale, destinée à l'accueil des activités économiques.

Ue.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des suivantes :

- .les bureaux,
- .les commerces,
- .l'artisanat,
- .les établissements industriels,
- .ainsi que celles visées à l'article Ue.2.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les habitations indispensables au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des entreprises implantées dans la zone.

Ue.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les aménagements des voies et des accès doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Ue.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires d'origine artisanale, industrielle ou commerciale dans le réseau collectif peut être soumise à un prétraitement. Un dispositif d'épuration propre peut être prescrit pour les eaux industrielles non raccordables compte tenu de leur nature.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Ue.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 20 mètres de la route départementale 19a.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ue.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance minimum de 5 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementée.

Ue.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ue.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage professionnel ne peuvent pas excéder 12 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les constructions à usage d'habitation autorisées ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Ue.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs. Les couleurs violentes sont interdites.

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées sous réserve de bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux destinés à être revêtus, notamment les briques creuses et les agglomérés, seront enduits.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Clôture sur rue

Les clôtures seront constituées d'un grillage couleur gris-vert ou sombre, d'une hauteur entre 1,5 m et 2 m, éventuellement doublé de haies vives.

Ue.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

Toute installation obligeant à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur voie publique est interdite.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour le personnel à partir de deux emplois.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service.

L'aménagement des aires de stationnement sur les parcelles privées doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Ue.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces végétalisés.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Ue.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone destinée aux hébergements et équipements de loisirs situés en agglomération urbaine.

Elle comprend un secteur ULs recouvrant les terrains communaux du parking-tennis du Goulet et du Clos-Thorel, et les terrains de sports de l'opération du Courlis, à conserver pour le sport et les loisirs.

UL.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des suivantes :

Les constructions et installations nécessaires aux hébergements de loisirs et aux équipements de loisirs, ainsi que celles visées à l'article UL.2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteurs UL et ULs

.les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone.

En secteur UL

.les abris de jardins, uniquement s'ils sont d'une surface inférieure ou égale à 5 m² et accolés aux habitations légères de loisirs ou aux résidences mobiles de loisirs.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

UL.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.
Les aménagements des voies et des accès doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

UL.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

UL.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 20 mètres de la route départementale 21.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 10 mètres des autres voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

UL.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementée.

UL.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UL.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

UL.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs. Les couleurs violentes sont interdites.

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées sous réserve de bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Clôture sur rue

Les clôtures seront constituées d'un grillage couleur gris-vert ou sombre, obligatoirement doublé de haies vives le long des routes départementales 19 et 21.

UL.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée. Une aire de stationnement non close est à réaliser pour le stationnement de nuit.

L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

UL.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les emplacements destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ne seront pas imperméabilisés.

Les haies en limite des routes départementales 19 et 21 doivent être en partie composées d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation » du Plan Local d'Urbanisme - Fiche D1.

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur ladite unité foncière.

UL.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des quartiers urbanisés. Sa vocation est à dominante d'habitat. Les constructions à caractère de services et d'activités urbaines compatibles avec l'habitat sont autorisées. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

1AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

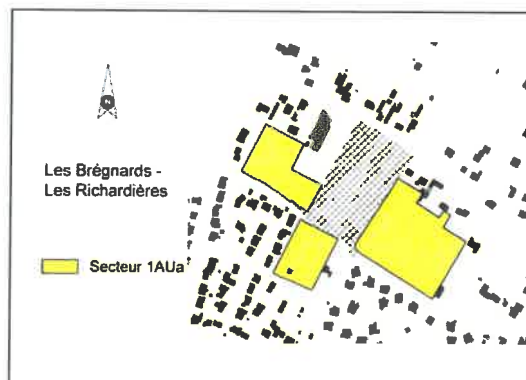
- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- .par ailleurs en zone inondable :
 - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
 - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

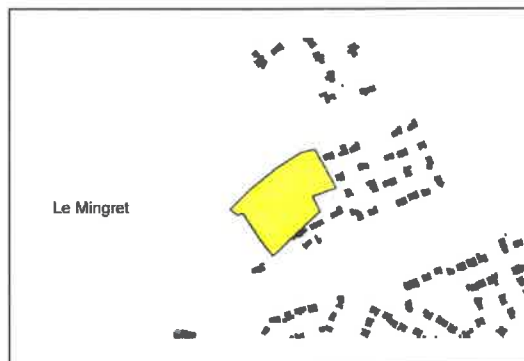
.les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 1,5 hectare et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Une surface inférieure à 1,5 ha est admise pour les opérations terminales de zone, et pour quatre secteurs d'une surface inférieure aux lieux-dits Les Brégnards - Les Richardières et au Mingret (cartes ci-contre et page suivante).



.les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :

- .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
- .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.



En zone de submersion marine, les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits.

1AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les accès privés, par unité foncière, sont interdits sur la route départementale 21. Les accès collectifs seront réalisés dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement. Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les aménagements des voies et des accès doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

1AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

Eaux pluviales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées. A défaut, des dispositifs d'infiltration sur place seront mis en œuvre pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Divers

Les flux lumineux des éclairages publics des voies seront orientés vers le bas.

1AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Par rapport aux autres voies publiques, privées, intérieures ou en limite des opérations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques, ou en retrait minimum d'un mètre.

Par rapport à la route départementale 21, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de :

- .30 mètres de l'axe de la route, pour la zone des Chaumes,
- .20 mètres de l'axe de la route, à l'Est du Giratoire des Métairies au chemin des Chabosselières,
- .5 mètres de l'alignement des autres sections de route.

Par rapport au chemin des Chabosselières, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres.

Dans tous les cas, un retrait minimum de 5 mètres est imposé pour les garages en cas de passage d'une piste cyclable.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement en limite séparative, ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant de l'alinéa précédent dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementée.

1AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est autorisée sur 50 % maximum de l'unité foncière sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée.

1AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions dans une profondeur de 25 m comptée à partir de l'alignement avec la voie

Les constructions ne peuvent pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur est calculée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Autres cas

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

1AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

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

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

- .les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,
- .ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faitage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

Clôture sur rue

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

Clôture en limite séparative

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

Toute clôture

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

1AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Des locaux ou abris pour le stationnement collectif des vélos sont à réaliser en opération d'aménagement.

1AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface de 10 % d'espaces verts peut-être imposée en opération d'aménagement de plus de 5 000 m², si le parti d'aménagement le rend nécessaire (création d'espace public, continuité végétale à assurer). Les espaces verts seront réalisés en pleine-terre.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière, prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

Les marges de recul inconstructibles définies à l'article 6 du présent règlement le long de la route départementale 21 seront paysagées.

1AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUa est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension urbaine à une échéance non déterminée, à vocation dominante d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

2AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2AUa.2.

2AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques utiles à la desserte future de la zone.

2AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

2AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

2AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

2AUa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques peuvent être soit implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, soit implantés en retrait.

2AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques peuvent être soit implantés en limite séparative, soit implantés en retrait.

2AUa.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

2AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

2AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

2AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres pour l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ai recouvrant les terrains à préserver de la construction, en espace tampon avec les zones urbaines.

A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En secteur A

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A.2.

En secteur Ai

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur A

- .les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes,
- .les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,
- .les aménagements et agrandissements rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (PMPOA, installations classées, ...),
- .les habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, si elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles, en référence à la charte départementale pour la gestion économe de l'espace,
- .les piscines et leurs annexes dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation,
- .les réhabilitations nécessaires aux activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) et la pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R.443-6 du code de l'urbanisme, directement liées à une exploitation agricole permanente et principale, à proximité du siège et accessoires à cette exploitation,
- .les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydraulique,
- .les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- .les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ai

Sans objet.

En secteurs A et Ai

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

A.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

A.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

En l'absence d'assainissement collectif, les eaux usées sont traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

A.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance minimum de 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

A.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Habitat

Les constructions à destination d'habitat ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit. La hauteur des annexes des habitations, non professionnelles et non comprises dans le volume de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture des constructions à destination d'habitat

Les toits auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Clôture des constructions à destination d'habitat

Les clôtures minérales ou végétales doivent s'intégrer dans l'environnement et être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie, soit en pierre de pays apparente soit enduites.

A.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

A.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts sont à entourer d'un écran de verdure d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation » du Plan Local d'Urbanisme - Fiche D1.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être accompagnés de végétaux plantés en bosquet ou de haies d'essences locales favorisant leur intégration.

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur ladite unité foncière.

A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de son caractère naturel et de la qualité des paysages et des milieux naturels.

Elle comprend un secteur NL recouvrant les hébergements et activités de loisirs.

Elle comprend un secteur Nm recouvrant le domaine public maritime.

Elle comprend un secteur NL.146-6 recouvrant les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral).

N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N.2.

N.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur N

- .la réhabilitation des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- .les annexes (garages, ...) et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant,
- .les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- .les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur NL

Secteur du camping

- .les constructions et installations nécessaires aux hébergements de loisirs du camping existant.

Secteur du centre équestre

- .la réhabilitation des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- .les annexes et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant.
- .les installations nécessaires aux activités de sports et de loisirs.

En secteur Nm

.les aménagements légers et les constructions démontables, à titre temporaire.

En secteur NL.146-6

.les aménagements légers suivants lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la qualité des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

N.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En secteurs N et NL

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

N.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

En secteurs N et NL

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence d'assainissement collectif, les eaux usées sont traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les rejets des eaux ménagères non traitées dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

N.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

N.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

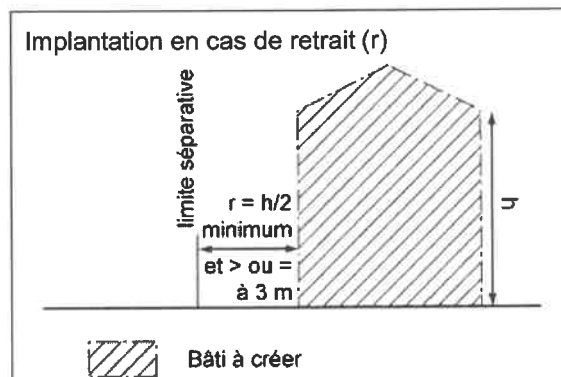
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

N.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

N.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

N.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N et NL

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non comprises dans le volume de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N et NL

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

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

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

.les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,

.ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

Clôture sur rue

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

Clôture en limite séparative

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

Toute clôture

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

N.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En secteurs N et NL

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

N.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation » du Plan Local d'Urbanisme - Fiche D1.

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur ladite unité foncière.

N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Nh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nh est une zone à dominante naturelle dans laquelle des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nhc dans lequel peuvent être autorisées quelques constructions nouvelles.

Nh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article Nh.2.

Nh.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur Nh

.la réhabilitation des habitations existantes et leur extension dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface hors œuvre brute existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
.les annexes (garages, ...) et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant.

En secteur Nhc

.les habitations nouvelles,
.la réhabilitation des constructions existantes et leur extension, sans changement de destination pour une activité incompatible avec l'habitat environnant.
.les annexes (garages, ...) et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant.

En secteurs Nh et Nhc

Les constructions doivent être intégrées à l'environnement et préserver le caractère naturel de la zone.

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

Nh.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Nh.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence d'assainissement collectif, les eaux usées sont traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les rejets des eaux ménagères non traitées dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Nh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques, ou en retrait minimum d'un mètre.

Un retrait minimum de 5 mètres est imposé dans tous les cas pour les garages, en cas de passage d'une piste cyclable.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées lorsque le projet est une annexe placée à l'avant ou à l'arrière de la construction existante pour s'adapter à la configuration géographique de la parcelle et dans les cas d'installations souterraines existantes (assainissement individuel).

Nh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement en limite séparative, ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant de l'alinéa précédent dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Nh.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Nh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nhc

Les constructions neuves et leurs annexes auront une emprise au sol d'une surface hors œuvre brute limitée à 35 % maximum de l'unité foncière. En cas d'unité foncière préalablement bâtie, il est pris en compte l'emprise au sol de la surface hors œuvre brute de la totalité des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

Nh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non comprises dans le volume de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Nh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

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

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

- .les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,
- .ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

Clôture sur rue

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

Clôture en limite séparative

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

Toute clôture

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Nh.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

Nh.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En secteur Nhc

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière, prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

En secteurs Nh et Nhc

Les haies en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative doivent être d'essences locales. Une liste d'essences locales est indiquée dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation » du Plan Local d'Urbanisme - Fiche D1.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur ladite unité foncière.

Nh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Réalisation d'une opération d'aménagement pour l'habitat	4 050 m ²	Commune
4	Création d'un accès de la zone d'urbanisation future des Chabosselières au centre bourg	130 m ²	Commune
9	Elargissement du chemin des Têtes d'Oies	415 m ² (ℓ = 10 m)	Commune
13	Elargissement du chemin d'accès à la future opération communale	1 170 m ² (ℓ = 14 m)	Commune
16	Elargissement du chemin du Petit Bouillac	150 m ² (ℓ = 10 m)	Commune
19	Elargissement de la rue du Goulet	1 130 m ² (ℓ = 5 m en surlargeur)	Commune
20	Elargissement du chemin des Brignards	360 m ² (ℓ = 10 m)	Commune
25	Création d'une voie future reliant la zone d'urbanisation future des Chabosselières au centre bourg	486 m ² (ℓ = 9 m)	Commune
27	Elargissement du chemin des Chabosselières	275 m ² (ℓ = 10 m)	Commune
31	Création d'une voie nouvelle entre les routes de Jard-sur-Mer, Saint-Hilaire et l'impasse du Clos Thorel	2 710 m ² (ℓ = 9 m)	Commune
32	Création d'une voie nouvelle entre la rue d'Avault et la D21	1 080 m ²	Commune
33	Rond-point sur la D21 en entrée Est du territoire communal	7 570 m ²	Département
34	Construction d'une maison de retraite	11 980 m ²	Commune
35	Création d'une section de la piste cyclable entre le camping et le musée	1 597 m ² (ℓ = 3 m)	Commune
36	Elargissement du chemin communal des Métairies pour création d'une voie de contournement du bourg	11 480 m ² (ℓ = 15 m)	Commune
37	Elargissement du chemin communal entre la D19a et la D21 par le hameau de La Phelippière pour création d'une voie de contournement du bourg	13 230 m ² (ℓ = 15 m)	Commune
38	Création d'une continuité routière entre la rue des Sirènes et la rue des Richardières	990 m ² (ℓ = 10 m)	Commune
39	Création d'un accès de la zone d'urbanisation future du Fief des Buchettes à la rue de Belesbat	180 m ²	Commune
40	Création d'un espace vert le long de la D19a en entrée de zone d'activité	430 m ² (ℓ = 5 m)	Commune
41	<i>Supprimé par la modification n°4 en date du 27 juin 2017</i>		
42	<i>Supprimé par la modification n°2 du 15 octobre 2015</i>		
43	Section d'une continuité de cheminement piéton à assurer dans la vallée du Goulet	1 960 m ² (ℓ = 10 m)	Commune
44	Elargissement de la rue des Rochettes	126 m ² (ℓ = + 2 m)	Commune
45	Création d'une continuité au chemin des Ragnettes	580 m ²	Commune

