

- SOMMAIRE -

<u>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	3
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	13
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	15
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	27
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	41
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	51
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp	53
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe	61
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa	71
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	81
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh	89
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUt	97
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUv	105
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	123
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	131
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	143
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict	135
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nc	153
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd	151
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh	161

page intentionnellement blanche

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Page intentionnellement blanche

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

1 - Règlement National d'Urbanisme

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

Article R.111-2 (D. n°98-913, du 12 octobre 1998, art. 2)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 (D. n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 (D. n° 77.775, du 7 juillet 1977, art. 5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, du 1^{er} avril 1999, art. 1) 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.

(D. n°99-266, du 1^{er} avril 1999, art. 1) 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, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2 (D. n° 77-1141, du 12 Octobre 1977, art. 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du Code Rural (ancien article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 (D. n°86-984, du 19 août 1986, art. 7-1 et D. n°98-913, du 12 octobre 1998, art. 5)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21 (D. n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 14)

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

2 - Servitudes et autres législations

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

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

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

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du P.L.U. ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du P.L.U. qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.315-2 du code de l'urbanisme)

d) la Loi "Barnier" du 2 fév. 1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

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

- **le code du patrimoine, livre V ;**
- **le code de la construction et de l'habitation, article L.112.7 ;**
- **le code pénal, article 322-2**

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1 - La zone urbaine dite "Zone U"

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

2 - La zone à urbaniser dite "Zone AU"

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

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

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

3 - La zone agricole, dite "Zone A"

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - La zone naturelle et forestière, dite "Zone N"

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

1 - dans la zone U :

a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;

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

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

2 - dans la zone N :

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

3 - dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

6 - Emplacements réservés

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

7 - Protection des boisements

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

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

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

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

7-2. Au titre du L.123-1-7 :

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés

par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

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

ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

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

page intentionnellement blanche

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 3 secteurs :

- Le secteur Uc qui comporte un sous secteur Ucp ;
- Le secteur Up qui comporte un sous secteur Upa ;
- Le secteur Ue ;

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

Caractère du secteur :

Le secteur U_c correspond au centre bourg ancien de Saint Gervais. Il cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur U_c se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence de quelques activités commerciales et de services 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.

Le secteur U_c comprend un **sous secteur U_{cp}** qui coïncide avec une partie de la rue du Villebon, située à l'Est du centre bourg, dans lequel des prescriptions particulières sont définies afin de préserver le caractère du bâti (maisons basses mitoyennes).

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article U_c 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les groupes de garages individuels, supérieurs à 4 box, non liés à des logements existants dans le secteur ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article 2.

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues 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.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles, ces conditions étant cumulatives ;
- Les constructions à destination de stationnement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les abris de jardin en bois (un seul abri par habitation) n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 5 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31 / 12 / 1992 et arrêtés d'application).

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 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements. Dans le cas d'une voie de desserte ou d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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 résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l'unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Dans le sous secteur Ucp

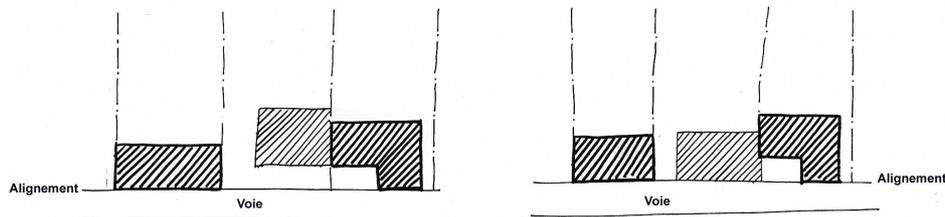
Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective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

6.2 - En dehors du sous secteur Ucp

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l'alignement,...) ;
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opération groupée, opération de renouvellement urbain, lotissement) intéressant la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.



Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait supérieur à 5 mètres, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades.

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

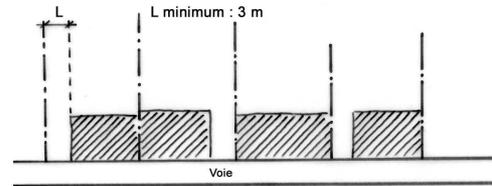
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et/ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

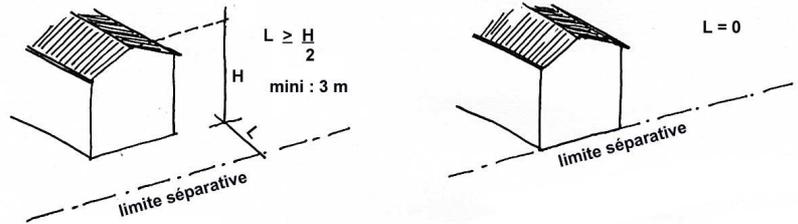
ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi continu).



Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voies (grille, ...).

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre supplémentaire pour les murs pignons (toitures à 2 pentes minimum), et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20,00 mètres sur cette même limite ;
- lorsque le pétitionnaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 - Exceptions

Dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) 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.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense

contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

ARTICLE U_c 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U_c 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

10.2.1 - En dehors du sous secteur U_{cp}

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage, soit R+1.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'opérations groupées, ou d'opération de renouvellement urbain, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie

des hauteurs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles de hauteur 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.

10.2.2 - Dans le sous secteur Ucp

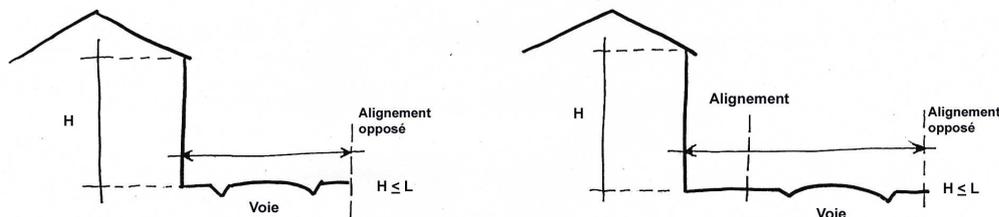
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage, soit un rez de chaussée uniquement.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'opérations groupées, ou d'opération de renouvellement urbain, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des hauteurs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles de hauteur 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.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
 - par rapport aux limites séparatives.
- **Par rapport à l'alignement**, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



- **Par rapport aux limites séparatives** : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément aux dispositions de l'article Uc 7, la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

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

11.1 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

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.

Les abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

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

En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, 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.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 - Pour les logements :

Dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :

- en construction neuve,
 - 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 égal à 3 ou plus,
 - en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,
- il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans les opérations portant sur moins de trois logements, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les logements sociaux aucune place de stationnement n'est exigée.

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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

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

page intentionnellement blanche

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 ;

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.

Le secteur Up comprend un **sous secteur Upa** qui coïncide avec le quartier de Saint Joseph (situé à l'ouest de l'agglomération) et un petit groupe d'habitations au Nord du bourg (rue de Beauregard), dans lequel la densité des constructions est limitée et où le recours à un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article Up 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les groupes de garages individuels, supérieurs à 4 box, non liés à des logements existants dans le secteur ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article 2.

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uc 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.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles, ces conditions étant cumulatives ;
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;
- Les constructions à destination de stationnement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les abris de jardin en bois (un seul abri par habitation) n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 5 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31 / 12 / 1992 et arrêtés d'application).

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 - Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements. Dans le cas d'une voie de desserte ou d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - En dehors du sous secteur Upa

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.

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

4.2.3 - Cas particulier : sous secteur Upa

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.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l'unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En dehors du sous-secteur Upa :

Sans objet.

5.2 - Dans le sous-secteur Upa :

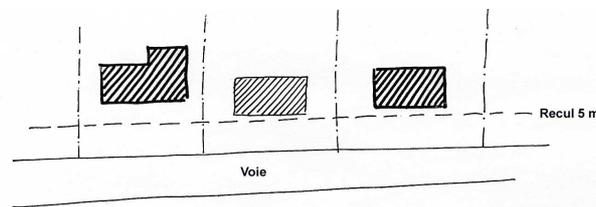
Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome satisfaisant aux règlements en vigueur.

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

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

6.1 - Règles générales

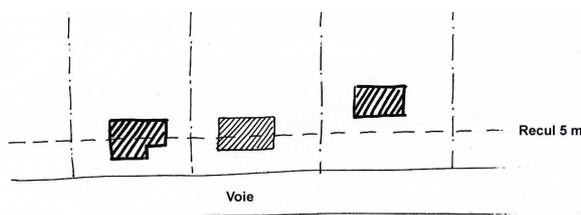
Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et 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,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...) ;
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain lotissements) intéressant la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.



Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

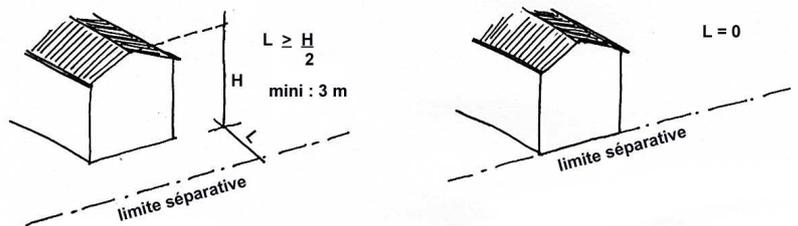
- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

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

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.



7.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre supplémentaire pour les murs pignons (toitures à 2 pentes minimum), et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20,00 mètres sur cette même limite ;
- lorsque le pétitionnaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 - Exceptions

Dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) 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 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.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

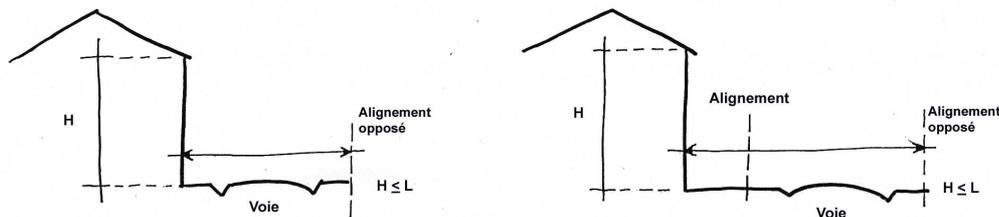
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage, soit R+1.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'opérations groupées, ou d'opération de renouvellement urbain, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des hauteurs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles de hauteur 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.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
 - par rapport aux limites séparatives.
- **Par rapport à l'alignement**, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



- **Par rapport aux limites séparatives** : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément aux dispositions de l'article Up 7, la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

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

11.1 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

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.

Les abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- La hauteur des clôtures minérales est limitée à :
 - 1,00 mètre en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif à claires voies, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre ;
 - 2,00 mètres en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction.
- La hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée mais dans le cas de clôtures végétales doublées de grillage, la hauteur du grillage est limitée à :
 - 1,50 mètre en façade,
 - 2,00 mètres en limites séparatives.Un soubassement de 20 cm maximum est autorisé.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, 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.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 - Pour les logements :

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

13.3 - Obligation de planter

Des espaces boisés à créer figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être composés de plantations diversifiées et doivent aboutir à un aspect de boisement dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50 % de la quantité plantée.

Les espaces boisés à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver.

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

14.1 - En dehors du sous secteur Upa

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

14.2 - Dans le sous secteur Upa

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1.

page intentionnellement blanche

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 l'école publique et le complexe de sports et de loisirs des Primevères situé au Sud du centre bourg.

Le secteur Ue se caractérise par :

- La présence de bâtiments aux volumes importants accueillant du public (activités socio-éducatives, culturelles, de tourisme...);
- La présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente...);
- Un parcellaire assez grand et un bâti construit en retrait des voies ;

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- De conforter ce pôle d'équipements en accueillant de nouvelles activités compatibles avec celui-ci ,
- De rassembler l'ensemble de ces équipements 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 tels équipements.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale ;
- 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 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin.

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

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

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article Ue 2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article Ue 2.1 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination d'hôtellerie, de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l'unité foncière).

Pour les lotissements les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

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 - 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.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autre 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 neutres, 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.

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 buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.6 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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 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.

ARTICLE Ue 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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

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

Page intentionnellement blanche

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

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

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

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

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

La zone AU est constituée de **8 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Les secteurs 1AU_p, 1AU_e, 1AU_a, 1AUL, 1AU_h, 1AU_t et 1AU_v** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par les Orientations d'Aménagement et le présent règlement accompagné de ses documents graphiques ;
- **Le secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. ;

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

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

Page intentionnellement blanche

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 sous diverses formes (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Le secteur 1AUp comprend :

- un **sous secteur 1AUp La Ramée** dans lequel le COS est fixé à 0,2.

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 avec les Orientations d'Aménagement.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares.

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article 1AUp 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les groupes de garages individuels, supérieurs à 4 box, non liés à des logements existants dans le secteur ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article 2.

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

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

- ⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 7 lots, 7 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes d'organisation indiqués dans les orientations d'aménagement (celles-ci s'appliquent dans les secteurs du Roullard, du Gaveau, du Fief Retail, de La Ramée et du Bois Cathus) ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitation et leurs annexes (y compris les piscines),
 - d'hôtellerie / restauration,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services ;
- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements socio éducatifs, culturels, de sports, de loisirs, d'accueil spécialisé (type maison de retraite, foyer, casernes de pompiers, ...), hospitaliers, de tourisme) ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitation ;
- Les constructions à destination de stationnement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les abris de jardin en bois (un seul abri par habitation) n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts 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 affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le 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 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 nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements. Dans le cas d'une voie de desserte ou d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

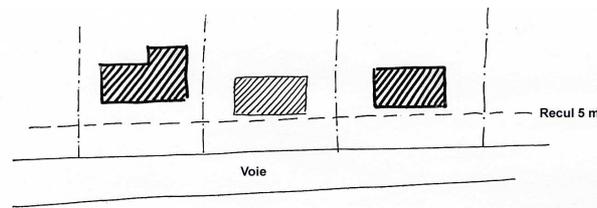
ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

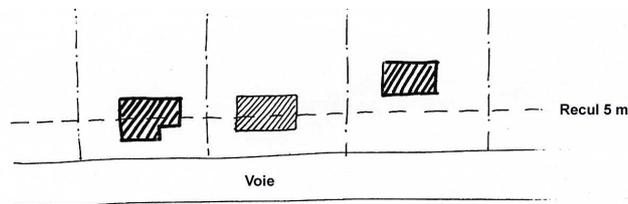
Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et 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,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...) ;
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain lotissements) intéressant la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.



Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

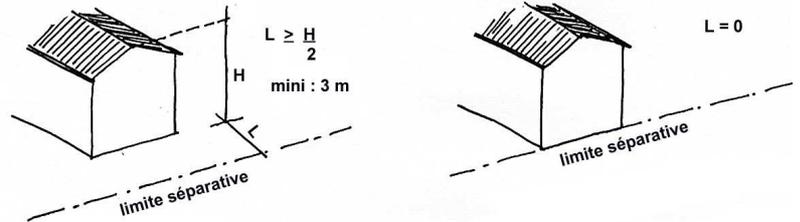
- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

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

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.



7.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre supplémentaire pour les murs pignons (toitures à 2 pentes minimum), et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20,00 mètres sur cette même limite ;
- lorsque le pétitionnaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 - Exceptions

Dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) 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.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage, soit R+1.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'opérations groupées, ou d'opération de renouvellement urbain, à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des hauteurs des constructions entres elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles de hauteur 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.

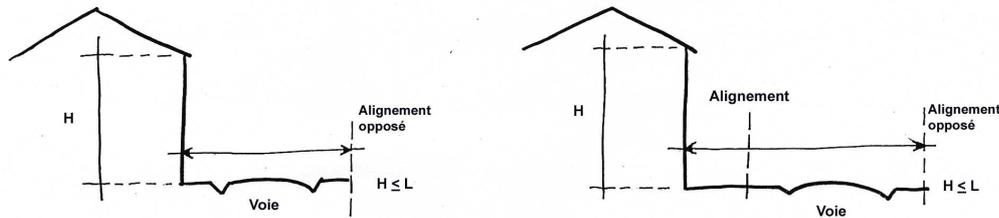
10.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
- par rapport aux limites séparatives.

- **Par rapport à l'alignement**, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance

comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



- **Par rapport aux limites séparatives** : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément aux dispositions de l'article Up 7, la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

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

11.1 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

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.

Les abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- La hauteur des clôtures minérales est limitée à :
 - 1,00 mètre en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif à claires voies, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre ;
 - 2,00 mètres en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction.
- La hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée mais dans le cas de clôtures végétales doublées de grillage, la hauteur du grillage est limitée à :
 - 1,50 mètre en façade,
 - 2,00 mètres en limites séparatives.Un soubassement de 20 cm maximum est autorisé.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, 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.

ARTICLE 1Aup 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

12.2 - Pour les logements :

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

13.3 - Obligation de planter

Des espaces boisés à créer et à préserver figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être composés de plantations diversifiées et doivent aboutir à un aspect de boisement dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50 % de la quantité plantée.

Les espaces boisés à créer et à préserver sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres.

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

14.1 - Dans le sous secteur 1AUp La Ramée

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

14.2 - En dehors du sous secteur 1AUp La Ramée

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUe recouvre des terrains en contact avec le pôle d'équipements collectifs des Primevères (côté Nord) et avec le projet de déviation de la RD 948 (côté Sud). 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 :

La vocation du secteur 1AUe s'apparente au secteur Ue de la zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil de nouveaux équipements collectifs (écoles, terrains de sports, équipements de loisirs, ...) 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.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article 1AUe 2 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services autres que celles définies à l'article 1AUe 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin.

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

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

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

- ⇒ D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs (équipements socio éducatifs, culturels, de sports, de loisirs, d'accueil spécialisé (type maison de retraite, foyer,...), hospitaliers, de tourisme)
 - d'hôtellerie / restauration,
 - de stationnement ;
- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements socio éducatifs, culturels, de sports, de loisirs, d'accueil spécialisé (type maison de retraite, foyer, casernes de pompiers...), hospitaliers, de tourisme) ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article 1AUe 2.2 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article 1AUe 2.2 ;

Les constructions nouvelles à destination d'habitation sont interdites dans la zone de protection sanitaire reportée autour de la station d'épuration sur les pièces graphiques du règlement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 - Règle générale

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

3.2 - Voies nouvelles

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

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1A Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination d'hôtellerie, de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1A Ue 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.

11.2 - Façades

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

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 neutres, 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.

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 buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.6 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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 1A^{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.

ARTICLE 1A^{Ue} 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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

ARTICLE 1AUe 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 1AUa

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUa recouvre la zone d'activités de la Venasserie située à l'Est de l'agglomération ainsi que des terrains réservés en vue de son extension. Il intéresse également le secteur d'activités de Beauregard situé au nord de l'agglomération et le petit secteur d'activités situé à l'entrée Ouest de l'agglomération route de Beauvoir.

Le secteur 1AUa se caractérise par la présence de quelques activités à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt, ... et des terrains à caractère naturel. Les bâtiments d'activités présentent des volumes plus ou moins importants avec des espaces de stockage extérieurs, construits sur un parcellaire assez grand. Le bâti est discontinu et édifié en retrait des voies. La densité de construction est assez faible.

Le caractère partiellement urbanisé des terrains, 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 :

- De permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers ;
- 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.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article 1AUa 2 ;
- Les constructions à destination hôtelière autres que celles définies à l'article 1AUa 2 (restauration) ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières
- Les abris de jardin.

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

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

- ⇒ D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ;
- ⇒ De respecter les principes de paysagement indiqués sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - industrielle,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - de restauration,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et à condition d'être intégrées au volume des bâtiments d'activité, ou composées avec l'entrée dans la parcelle (« conciergerie - accueil ») ;
- Les lotissements d'activités ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31 / 12 / 1992 et arrêtés d'application).

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 - Voies nouvelles

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

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

Les voies nouvelles, destinées à être 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 ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

La création de nouveaux accès directs sur la RD 948 est interdite.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination d'hôtellerie, de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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 résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'alignement des voies d'au moins :

- 30 mètres pour la route départementale 948,
- 10 mètres pour les voies externes au secteur,
- 5 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

7.3 - Cas particulier des limites formant le périmètre du secteur 1AUa

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 10,00 mètres ($L = H/2$ et supérieure à 10,00 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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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.

11.2 - Façades

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

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 neutres, 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.

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 buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.6 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle 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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

13.3 - Obligation de planter

Des espaces boisés à créer figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être composés de plantations diversifiées et doivent aboutir à un aspect de boisement dense permettant de constituer un écran visuel. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 50 % de la quantité plantée.

Les espaces boisés à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver.

ARTICLE 1Aa 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 1AUL

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUL comprend les terrains à caractère naturel sur lesquels il existe ou non des aménagements légers de loisirs ou de tourisme. Les constructions existantes sont en nombre très limité.

Il existe 2 secteurs 1AUL sur la commune :

- en périphérie Ouest de l'agglomération,
- au niveau de l'entrée Sud de l'agglomération.

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur de permettre la réalisation d'aménagements et d'équipements légers destinés à accompagner les activités touristiques et de loisirs situées à proximité (pôle équestre des Presnes, complexe de loisirs des Primevères) tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'aménagement des terrains doit respecter un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux et de services, d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation, commerciale, d'hôtellerie et de restauration ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les abris de jardin.

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 2 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement présentant un traitement paysager portant sur l'ensemble du secteur ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs ;

- Les installations et les aménagements légers non bâtis liés à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme (parcours santé, aire de pique nique, poste d'observation,...) ;
- Les installations non bâties liées aux activités équestres : spring garden, champ de courses, manèges à ciel ouvert, ... ;
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage...).
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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 et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels.

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31/12/1992 et arrêtés d'application).

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 - Voies nouvelles

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

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

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 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Cas particulier de la route départementale 948

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles visées à l'article 1AUL 2 ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage, soit un rez de chaussée uniquement.

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 constructions doivent être traitées avec des bardages d'aspect équivalent au bois.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

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.

11.2 - Traitement des abords

Seuls les mouvements de terres nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sont admis. 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.

11.3 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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 VEHICULES

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

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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUh correspond au parc résidentiel des Epinettes, situé à l'extrême Sud de la commune, et au camping de la Fraignerie situé à l'Est de la commune.

Le parc résidentiel des Epinettes est aménagé sous forme d'hébergements touristiques et de loisirs (de type habitations légères de loisirs, camping - caravanning, motel,...). Il se caractérise par la présence de petites unités d'hébergement (de type habitations légères de loisirs ou motel,...) et d'équipements de loisirs (aires de jeux, piscine, ...) et de terrains à caractère naturel. La densité de construction est assez faible.

Le camping de la Fraignerie se compose d'une partie camping et d'une partie récemment aménagée en habitations légères de loisirs.

Le caractère partiellement urbanisé des terrains, leur configuration, la superficie importante et le parcellaire inadapté imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- De poursuivre le développement des structures touristiques existantes ;
- De permettre une diversification des structures d'accueil sous forme de camping / caravanning ;
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités ;
- Tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires ainsi que les dispositions nécessaires à la limitation de leur impact sur l'environnement.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit respecter un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

page intentionnellement blanche

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;

ARTICLE 1AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation, d'hôtellerie et de restauration autres que celles définies à l'article 1AUh 2 ;
- Les constructions à destination commerciale, de bureaux et de services autres que celles définies à l'article 1AUh 2 ;
- Les constructions à destination de sports et de loisirs autres que celles définies à l'article 1AUh 2 ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin.

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

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

- ⇒ D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement présentant un traitement paysager portant sur l'ensemble du secteur ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier de campeurs sous tentes ou de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;

- Les constructions à destination d'hébergement touristique et de loisirs (habitations légères de loisir, motel, maisons mobiles, bungalows, ...)
- Les constructions et les installations de sports et de loisirs, les piscines, à condition qu'elles soient directement liées aux constructions de tourisme et de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination commerciale, de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions de tourisme et de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions de tourisme et de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs et ceux destinés aux terrains de camping et aux piscines ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux activités autorisées dans le secteur ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 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 - Voies nouvelles

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

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination d'hôtellerie, de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

L'assainissement des eaux usées doit être assuré au moyen d'un réseau collectif desservant l'ensemble des constructions et des installations et comportant un système de traitement et d'épuration.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

ARTICLE 1AUh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un système de traitement et d'épuration.

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

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées en bordure de voies privées.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives.

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

11.1 - Architecture

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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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 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...

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.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

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.

11.2 - 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.

11.3 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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 1AUh 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.

ARTICLE 1AUh 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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUt

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUt coïncide avec le pôle d'activités équestres des Presnes situé à l'Ouest de l'agglomération.

Il se caractérise par la présence de bâtiments aux volumes plus ou moins importants (écuries, paddocks, manège couvert, club house, gîtes d'hébergements touristiques, ...), d'installations extérieures (rond de présentation, carrière de concours, parkings, ...) aménagées sur un parcellaire assez grand ... et de terrains à caractère naturel. La densité de construction est assez faible.

Le caractère partiellement urbanisé des terrains, leur configuration, la superficie importante, 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 :

- De poursuivre le développement et la diversification des activités équestres existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités dans un secteur géographique adapté (en prise avec les principaux axes de communication et en continuité de l'agglomération) ;
- 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.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;

ARTICLE 1AUt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la vocation équestre du secteur ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation, d'hôtellerie et de restauration autres que celles définies à l'article 1AUt 2 ;
- Les constructions à destination commerciale, de bureaux et de services autres que celles définies à l'article 1AUt 2 ;
- Les constructions à destination de sports et de loisirs autres que celles liées à l'activité équestre et définies à l'article 1AUt 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin.

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

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

- ⇒ D'être aménagées par tranches cohérentes faisant l'objet d'un schéma d'aménagement présentant un traitement paysager portant sur l'ensemble du secteur ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations liées aux activités équestres : centre équestre, écuries, paddocks, station de monte, champ de courses, manèges, spring garden, club house, ... ;
- Les constructions à destination médico-sociale, culturelle, pédagogique liées aux activités équestres (centre d'accueil, centre de rééducation par le cheval, musée du cheval, ...) ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions de tourisme et de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'activité touristique (ex : gîte rural, salle de réception, table d'hôte, ferme auberge, ...) dans la mesure où cette activité touristique constitue un complément de l'activité équestre.
- Les constructions à destination commerciales, de bureaux et de services à condition qu'elles soient directement liées aux activités équestres autorisées dans le secteur ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités équestres ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux activités autorisées dans le secteur ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31 / 12 / 1992 et arrêtés d'application).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUt 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 - Voies nouvelles

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

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la route départementale 948 (rue Bonne Brise) est interdite.

ARTICLE 1A ut 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 948.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres 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.

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de l'axe de la RD 948. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

ARTICLE 1AUt 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUt 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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives.

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

11.1 - Architecture

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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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 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...

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.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

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.

11.2 - 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.

11.3 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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 1A Ut 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.

ARTICLE 1A Ut 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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUv

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUv recouvre des terrains situés à proximité du haras des Presnes (au lieudit Bonne Brise à l'Ouest de l'agglomération) et des équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement du pôle équestre imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit d'organiser un site d'hébergements touristiques (avec ses espaces de loisirs associés) dans un cadre naturel de qualité en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et les conditions pour garantir une intégration paysagère satisfaisante. A cet effet il s'agit d'aménager le site afin de maintenir un effet de coupure d'urbanisation entre les agglomérations de Beauvoir sur Mer et de Saint Gervais.

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 avec les Orientations d'Aménagement.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE 1AUv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la vocation à dominante résidentielle touristique du secteur ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole autres que les abris pour chevaux (box, paddocks, ...) ;
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article 1AUv 2 ;
- Les constructions à destination commerciale, de bureaux et de services autres que celles définies à l'article 1AUv 2 ;
- Les constructions à destination de sports et de loisirs autres que celles définies à l'article 1AUv 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à autorisation en vertu de l'article R.443-4 du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardins.

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

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

- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués dans les orientations d'aménagement ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hôtellerie ou de résidences de tourisme sous forme d'unités d'habitations individuelles, collectives ou groupées (village vacances, village de gîtes, gîtes d'étape, ...)
- Les constructions de sports et de loisirs, et les piscines, à condition qu'elles soient directement liées aux constructions de tourisme ou de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination commerciales, de bureaux et de services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions de tourisme ou de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions de tourisme et de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux constructions de tourisme ou de loisirs autorisées dans le secteur ;
- Les abris pour animaux liés aux activités équestres (box, paddocks, ...)
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31 / 12 / 1992 et arrêtés d'application).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUv 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 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la route départementale 948 est interdite.

ARTICLE 1Auv 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à un minimum de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Implantation par rapport à la RD 948

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 948. Ce retrait ne s'applique pas aux abris pour animaux ; ceux-ci doivent être implantés avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement.

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer. Ces dispositions s'appliquent également aux voies mixtes (voies piétonnes avec circulation automobile réduite).

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

7.1 - Règles générales

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

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une marge latérale doivent être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUv 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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur maximale

Constructions implantées au dessus de la côte 7,50 m NGF : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Constructions implantées au dessous de la côte 7,50 m NGF : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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

11.1 - Architecture

Des références et des suggestions architecturales accompagnent à titre indicatif les orientations d'aménagement (voir document n°3)

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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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, ...).

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.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie soit des bardages d'aspect "bois" utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site. Lorsque les façades sont enduites on aura recours à des teintes variées et colorées. Les enduits de couleurs claires et le blanc sont interdits. Cette disposition est également valable pour les fermetures éventuelles (persiennes, volets, ...).

Pour les volumes importants, il sera préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres 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.

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

La teinte des menuiseries doit s'harmoniser avec les façades. Les volets roulants sont strictement interdits.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Elles pourront être traitées soit sous forme de toitures terrasses soit d'aspect équivalent à la tuile de teinte uniforme. Les matériaux d'aspect équivalent à l'ardoise sont strictement interdits.

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.

11.2 - Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.3 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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 1,20 mètre ; 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 1AUv 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.

ARTICLE 1AUv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées.

Afin de réaliser un couvert végétal, l'ensemble du secteur doit être planté à raison d'une moyenne de 4 arbres tiges pour 100 m² d'espace non bâti.

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles. L'absence d'équipements et l'insuffisance de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération 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 de la modification ou de la révision du P.L.U., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) ;
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- Les abris de jardin (un seul abri par habitation) d'une superficie maximale de 12 m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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.

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

Pour les extensions et améliorations de bâtiments existants :

4.1 - Eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public, par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

La localisation du dispositif d'assainissement non collectif ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Toute construction nécessitant l'électricité, le téléphone, le gaz... doit être alimentée par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

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 - Règles générales

Les éventuelles extensions des constructions existantes doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles et des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables.

6.2 - Exceptions

Pour l'extension d'un bâtiment implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l'harmonie générale de l'environnement naturel et urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

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 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant; 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... Des abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'infrastructure ou de service public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions et le site avoisinants.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- La hauteur des clôtures minérales est limitée à :
 - 1,00 mètre en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction,
 - 2,00 mètres en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction.
- La hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée mais dans le cas de clôtures végétales doublées de grillage, la hauteur du grillage est limitée à :
 - 1,50 mètre en façade,
 - 2,00 mètres en limites séparatives.

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.

ARTICLE 2AU 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.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

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

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,
- d'exploitations agricoles (bâtiments agricoles).

Vocation de la zone A

Il s'agit à la fois :

- De préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques liées à l'agriculture,
- De permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- De permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

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

La zone A comprend trois secteurs :

- **un secteur Ac** dans lequel la réalisation de carrières est autorisée,
- **un secteur Ai inconstructible**, espace agricole « tampon » en bordure des zones urbaines et à urbaniser afin de prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat (principe de précaution). Toute construction nouvelle y est interdite,
- **un secteur An**, correspondant à l'ensemble des terres agricoles protégées pour leur valeur agronomique, biologique ou économique mais aussi pour leur richesse naturelle (indice **n**). Cependant le secteur An ne recouvre pas de milieux naturels d'intérêt remarquable répertoriés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1. La constructibilité est limitée aux installations et équipements techniques liés à l'activité agricole.

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

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme.

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.

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

2.1 - Sont admises dans le respect des articles A 3 à A 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 d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) ;
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.

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

2.2.1 - Dans l'ensemble de la zone A :

- 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 ;

2.2.2 - En dehors des secteurs A strict, Ac et Ai :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

2.2.3 - En dehors du secteur An :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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 ou à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ;

2.2.4 - En dehors des secteurs An et Ai:

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité 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 nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes, accolées ou non, à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction),
 - que le logement de fonction soit édifié à proximité des bâtiments de l'exploitation,
 - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des habitations existantes liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de fonction existant) y compris la construction d'annexes accolées ou non ;
- 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 la zone (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons,...) 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 bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons,...) 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 abris de jardin liés à un logement de fonction agricole (un seul par habitation) d'une emprise au sol maximale de 12 m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant ; l'abri de jardin doit être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation ;
- Les terrains de camping déclarés à la ferme ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 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, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

2.2.5 - En dehors des secteurs A strict, An et Ai :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

2.2.6 - En dehors du secteur Ai:

- Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 30 m² s'intégrant dans le paysage (les murs en maçonnerie sont interdits).

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31 / 12 / 1992 et arrêtés d'application).

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 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 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la route départementale 948 est interdite.

ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les activités recevant du public (ferme auberge, camping à la ferme,...) doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain (sauf pour les branchements dans le cas de réseaux de distribution aériens existants).

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.

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 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres en retrait des cours d'eau et des étiers.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 25 mètres pour les routes départementales 21, 28 et 59,
- 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Cas particulier de la route départementale 948

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Les constructions à destination agricole, autorisées à l'article A 2, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe de la voie d'au moins 35 mètres.

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie ou au cours d'eau, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

Sauf exception justifiée par l'harmonisation avec une construction existante à proximité, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation visées à l'article A 2.2 ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage, soit R+1.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

11.1 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

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.

Les abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teintes sombres sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment. Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- **Pour les terrains non bâtis**, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques 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 d'une haie végétale éventuellement complétée par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte. 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 d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures en panneaux de bois à lames, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être autorisés en association avec le bâti existant (enclos agricoles,...) ; leur implantation ne doit pas compromettre la qualité du cadre naturel environnant.

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.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

Dans le marais, le recours à des essences locales, spécifiques du marais, doit être privilégié.

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

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

page intentionnellement blanche

TITRE V
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 4 secteurs :

- Le secteur N strict,
- Le secteur Nc,
- 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.

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict

Caractère du secteur :

Le **secteur N strict** recouvre :

- les milieux naturels d'intérêt remarquable coïncidant avec les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1,
- les principaux espaces boisés répartis sur le territoire communal,
- les micros coupures naturelles encadrant le site de Bonne Brise à l'Ouest de l'agglomération.

Le secteur N strict comprend très peu de constructions.

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.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme.

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.

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

2.1 - Sont admises dans le respect des articles N 2 à N 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 d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...);
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions, y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),
 - l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire,
 - 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 ;
- Les abris de jardin (un seul par habitation) d'une emprise au sol maximale de 12 m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant ; l'abri de jardin doit être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation ;
- Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 30 m² à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site (les murs en maçonnerie sont interdits).

- 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 à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage...).

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Sans objet

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres en retrait des cours d'eau et des étiers.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 25 mètres pour les routes départementales 21, 28 et 59,
- 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.2 - Cas particulier de la route départementale 948

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie ou au cours d'eau, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

Sauf exception justifiée par l'harmonisation avec une construction existante à proximité, la hauteur des extensions à destination d'habitation visées à l'article N 2.2 ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage, soit R+1.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives.

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

11.1 - Architecture

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

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.

Les abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- **Pour les terrains non bâtis**, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

- **Pour les terrains supportant des bâtiments d'habitation**, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie végétale éventuellement complétée par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte. 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 d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 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. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Dans le marais, le recours à des essences locales, spécifiques du marais, doit être privilégié.

13.1 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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 Nc

Caractère du secteur :

Le secteur Nc correspond aux terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes. Les constructions existantes sont en nombre très limité.

Il existe deux secteurs Nc sur la commune :

- le secteur Nc du bourg,
- le secteur Nc du Fief Augibaud au Nord du bourg.

Vocation du secteur :

Il s'agit dans ce secteur de permettre la réalisation de constructions et d'équipements légers destinés à accompagner les activités de camping / caravanning tout en mettant en œuvre les dispositions nécessaires à la limitation de leur impact sur l'environnement.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares.

ARTICLE Nc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nc 2 sont interdites.

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

2.1 - Sont admises dans le respect des articles Nc 3 à Nc 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 d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

- Les terrains aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme) ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs et ceux destinés aux terrains de camping et aux piscines ;
- Les installations et les aménagements légers non bâtis liés à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme (parcours santé, aire de pique nique, poste d'observation,...) et les piscines ;
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage...).
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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 et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels.

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31/12/1992 et arrêtés d'application).

ARTICLE Nc 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 - Voies nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE Nc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les activités recevant du public (camping, ...) doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain (sauf pour les branchements dans le cas de réseaux de distribution aériens existants).

ARTICLE Nc 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 Nc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2 - Cas particulier de la route départementale 948

Dans les espaces urbanisés les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 948.

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE Nc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Non règlementé.

ARTICLE Nc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Nc 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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Règle générale

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel existant dans le secteur Nc.

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

11.1 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie végétale éventuellement complétée par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte. 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 d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

ARTICLE Nc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

page intentionnellement blanche

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd

Caractère du secteur :

Le secteur Nd correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis monumentaux 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 d'anciens bâtiments. 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.

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares.

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 d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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 hôtelière, 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 accolées ou non ;

- 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, en activité culturelle ou en activité touristique (musées, parcs à thème, centre d'accueil, ...) aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
 - 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 iées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 5 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.430.1 du code de l'urbanisme).

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31/12/1992 et arrêtés d'application).

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 nouvelles

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE Nd 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

Les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain (sauf pour les branchements dans le cas de réseaux de distribution aériens existants).

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.

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

6.1 - 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 avec un recul minimal d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour l'extension d'un bâtiment existant implanté avec un retrait inférieur, une implantation différente peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte naturel et bâti.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans l'environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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 soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

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

ARTICLE Nd 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

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 - Architecture

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, aux perspectives monumentales 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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Aménagements des constructions anciennes

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

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.

Les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ;

Les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions,

11.3 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées :
 - soit par un mur en pierres où enduit comme les constructions,
 - soit par une haie vive composée d'essences diversifiées éventuellement doublé d'un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte.

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

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

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

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

ARTICLE Nd 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 Nh

Caractère du secteur :

Le secteur Nh regroupe les hameaux et lieudits existants disséminés dans le territoire rural. Il rassemble essentiellement des constructions à destination d'habitation sans lien avec l'agriculture 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 :

Afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels (marais) et des paysages environnants, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

Le secteur Nh a pour objet de permettre l'évolution des constructions existantes (extensions mesurées) et le changement de destination du patrimoine bâti de qualité.

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).

page intentionnellement blanche

SECTION I

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 4 hectares.
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nd 2 sont interdites.

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

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.2 - Sont admises sous conditions, 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 accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),
 - l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire,
 - 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 ;
- Les abris de jardin (un seul par habitation) d'une emprise au sol maximale de 12 m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant ;

- La réfection, l'aménagement, l'extension mesurée (y compris la construction d'annexes accolées ou non) d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination en habitation ou en hébergement de tourisme aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons,...) ;
 - 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,...) ;
 - les annexes projetées 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,
 - 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 accolées ou non) 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 et que leur implantation ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 5 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

Les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 948 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques, doivent comprendre un isolement acoustique satisfaisant aux règles en vigueur (loi « Bruit » du 31/12/1992 et arrêtés d'application).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N° 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 nouvelles

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus de deux logements. Dans le cas d'une voie de desserte ou d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

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

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de 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 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres en retrait des cours d'eau et des étiers.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 25 mètres pour les routes départementales 948, 21, 28 et 59,
- 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un retrait inférieur, une implantation en alignement ou en retrait des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

6.2 - Cas particulier de la route départementale 948

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

6.3 - Exceptions

Des dispositions différentes sont admises pour assurer une meilleure composition urbaine (alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée en retrait de l'alignement), pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie ou au cours d'eau, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces dispositions d'implantation.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les conditions fixées à l'article N° 2.

ARTICLE N° 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.

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

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage, soit R+1.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites séparatives.

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

11.1 - Architecture

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 constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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 ...

Les abris de jardin en bois n'excédant pas une emprise au sol de 12 m² sont autorisés.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

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 toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages bois sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques ou fibrociment.

11.2 - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois et brande sont interdits en façade.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

- La hauteur des clôtures minérales est limitée à :
 - 1,00 mètre en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif à claires voies, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre ;
 - 2,00 mètres en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction.
- La hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée mais dans le cas de clôtures végétales doublées de grillage, la hauteur du grillage est limitée à :
 - 1,50 mètre en façade,
 - 2,00 mètres en limites séparatives.Un soubassement de 20 cm maximum est autorisé.

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.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres autour des habitations ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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

Dans le marais, le recours à des essences locales, spécifiques du marais, doit être privilégié.

13.2 - Boisements et haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les espaces boisés, les haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

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