



COMMUNE DE SAINT-VIAUD
COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD ESTUAIRE
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21 décembre 2017	
Enquête publique du 09 juillet 2018 au 10 août 2018	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 18 octobre 2018	
Vu pour être annexé à la délibération complémentaire du Conseil Communautaire en date du 21 février 2019	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
ANNEXES	79
DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L .151-19 DU CODE DE L'URBANISME	80
DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ZONES HUMIDES	82

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent notamment applicables les articles :

R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

R 111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe du dossier de PLU
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
 - les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- les dispositions de la loi « Alur » du 27 mars 2014 (et ses décrets d'application),
- les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements dans un délai limité à 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone urbanisée à vocation mixte (habitat, commerces, équipements...) Cette zone couvre le cœur de bourg (bâti ancien implanté en majorité en ordre continu à l'alignement)
Zone UB	Zone urbanisée à vocation mixte (habitat principalement) Cette zone couvre les quartiers résidentiels du bourg (habitat récent pavillonnaire), de la Noé des Fontaines – la Masure.
Secteur UBz	Secteur de la zone UB correspondant à la ZAC de la Miraudais Est
Zone UE	Zone urbanisée à vocation principale d'activités économiques Cette zone couvre les secteurs d'activités économiques existants (ZA Estuaire Sud)
Zone UL	Zone urbanisée à vocation principale d'équipements publics et de loisirs Cette zone couvre le secteur urbanisé de la base de loisirs

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat mais la mixité est permise (équipements, commerces, services...)
Secteur 1AUz	Secteur de la zone 1AU correspondant à la ZAC de la Miraudais Est
Zone 1AUL	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'équipements et de loisirs Extension de la base de loisirs
Zone 1AUep	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activité portuaire Projet de Grand Port Maritime

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Les zones agricoles A correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

Zone A	Zone affectée à l'exploitation agricole (bâtiments agricoles, logements de fonction, parcelles agricoles) et comprenant le bâti existant dans les écarts (habitations de tiers)
Secteur Aa	Secteur correspondant à des espaces agricoles inconstructibles à protéger pour des raisons écologiques, paysagères, de risques Ce secteur couvre les espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation et intègre du bâti existant dans les écarts
Secteur Ae	Secteur correspondant aux STECAL à vocation artisanale Ce secteur couvre la Tuterie, le Brosse et Mondalin
Secteur Af	Secteur correspondant aux STECAL à vocation économique Ce secteur couvre la Raimbaudais

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres V du présent règlement sont :

Zone N	Zone affectée à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
Secteur NL	Secteur correspondant à des espaces naturels, à vocation de loisirs. Ce secteur couvre la base de loisirs et le vallon de la Pivre
Secteur Ner	Secteur délimitant les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique
Secteur Nt	Secteur correspondant à des espaces naturels, à vocation de tourisme, loisirs et équipements Ce secteur couvre le Pé au Midy.
Secteur Nc	Secteur correspondant à la carrière du Gros Buisson
Trame R.151-34-1	Secteur correspondant à des espaces naturels, où les exhaussements sont autorisés, notamment les installations de stockage de déchets inertes.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en trois thématiques :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - > volumétrie et implantation des constructions,
 - > qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - > traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
 - > stationnement
- Equipements et réseaux (dessertes par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux)

4. AUTRES LEGISLATIONS

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- **Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.**
En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :
 - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
 - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
 - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
 - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **LE PERMIS DE DEMOLIR**

CONFORMEMENT A L'ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME, TOUTE DEMOLITION OU TOUT TRAVAUX AYANT POUR EFFET DE RENDRE INUTILISABLE UN BATIMENT EST SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR LORSQUE LE BATIMENT EST :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- **LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (ART. L. 211-1 A 4 ET R. 211-1 A 8 INSTITUES PAR LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986 ET LE DECRET DU 22 AVRIL 1987).**

- **LOTISSEMENTS**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

5. PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONES DU PLU

Le document graphique fait en outre apparaître des prescriptions se rajoutant au règlement des zones, notamment :

- **Les espaces boisés classés** (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.1.5.8 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à protéger** au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, parcs et jardins, murs de qualité, patrimoine bâti d'intérêt, etc.). Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

7. DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- La **reconstruction** de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une **catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- La **restauration** ou la reconstruction **d'immeubles protégés** au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- Des travaux nécessaires à **l'accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** des constructions existantes,
- La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation des toitures** des constructions existantes,
- La mise en œuvre de dispositifs de **protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- Aux immeubles protégés au titre des abords
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, calvaires, silos...

9. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

10. LES AUTORISATIONS EN APPLICATION DU DROIT DES SOLS

- Constructions, travaux et occupations du sol exonérés : articles R.421-2 à R.421-8-2 du code de l'urbanisme
- Constructions, travaux et occupations du sol soumis à déclaration préalable : articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme
- Constructions, travaux et occupations du sol soumises à permis de construire : articles R.421-1 et R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme
- Occupations du sol soumis à permis d'aménager : articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme

11. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

En application de l'article L 111-6, : 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L 122-1-5.

Elle 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.

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

12. SUBMERSION MARINE

Les zones de submersion marine, définies dans les conditions fixées par le plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne, correspondent :

- aux espaces dont l'altimétrie est inférieure à 4,40 m NGF
- à l'horizon 2100, aux espaces dont l'altimétrie est inférieure à 4,80 m NGF

Seule cette cote de 4,40 m NGF fait état de niveau marin de référence à respecter à court terme, les zones reportées aux plans étant purement indicatives.

Pourront notamment être imposées la surélévation au-dessus de cette cote de tous les niveaux fonctionnels des constructions, l'interdiction de réaliser des sous-sols, la limitation de l'emprise au sol du projet.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au PLU, complétée par la carte de submersion marine et les plans des cotes 4,40 m NGF et 4,80 m NGF.

13. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales

du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

14. SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

> Prescriptions applicables à la RD 723.

La RD 723 est classée dans le Réseau principal de catégorie 2 (RP2), c'est un axe d'intérêt départemental.

Afin de préserver le niveau de service de celles-ci, hors agglomération, aucune création d'accès n'y est autorisée et une marge de recul de 75 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction, excepté pour les zones UE où la marge de recul est de 35 mètres minimum.

> Prescriptions applicables aux RD 78, 86, 98 et 177

Les RD 78, 86, 98 et 177 sont classées dans le RDL (Réseau de desserte locale). Elles assurent une desserte de proximité à partir du réseau structurant.

Hors agglomération, les nouveaux accès sont autorisés, sous réserve de sécurité, et une marge de recul de 25 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction.

Toutefois, il est souhaitable de limiter l'urbanisation autour de ces routes, notamment en linéaire.

> Prescriptions générales

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

L'implantation des constructions par rapport aux routes départementales peut déroger à l'application de ces prescriptions dans les cas particuliers suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) ;
- l'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Rappel du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.»
Peuvent être classés 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. »*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

UA – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UA - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les activités à sous-destination d'industrie, à l'exception de l'artisanat de production
- les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières
- le stationnement des caravanes et camping-car excepté les cas particuliers mentionnés à l'article A2
- le stationnement des mobil-homes
- les terrains de caravanes et de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

UA - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les installations classées sont autorisées sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Le stationnement des caravanes et camping-car à l'une des conditions suivantes :

- pour le stationnement du particulier
- pour une activité d'hivernage dans un bâtiment fermé
- pour le temps d'une construction neuve ou rénovation d'une construction existante, dans la limite de 18 mois maximum

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

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone UA est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UA - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

UA – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UA - B1. Volumétrie et implantation des constructions

Article R.151-39 du code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus. »

UA - B.1.1. Implantation des constructions

UA - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

2- Des implantations autres que celles prévues au 1- sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction principale existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Le recul maximum de la façade ne doit pas excéder celui de la construction voisine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti voisin est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque la construction est implantée en « second rideau »

3- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des alinéas 1 et 2, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

4- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UA - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux abris de jardins, pour lesquels le retrait minimum est de 1,00 m

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UA - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre les bâtiments d'habitation non contigus.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation nouveaux dont la façade avant est implantée derrière la façade arrière d'un autre bâtiment d'habitation vis-à-vis de la rue, une distance d'au moins 6 mètres entre ces deux bâtiments est exigée.

UA - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UA - B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas le niveau R+1+C.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne dépassera pas 6,00 m, mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

UA - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine est autorisée à condition qu'elle rappelle plusieurs éléments de l'architecture traditionnelle présente sur la commune (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ses ouvertures...). Cette condition expresse devra être démontrée pour validation par la collectivité.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

En cas d'extension, restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

UA - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

UA - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

UA - B.2.3. Toitures

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelles de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région, de couleur traditionnelle.

Les toitures devront respecter l'épannelage existant.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les extensions et annexes accolées des bâtiments existants non visibles de l'espace public
- les équipements collectifs.

Les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions du présent alinéa.

UA - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UA - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

UA - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette.

UA - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement d'au moins 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, avec un choix d'essences adapté.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements : 5 % de la surface de l'opération doit être traitée en espaces d'agrément dont au moins la moitié en un espace vert d'un seul tenant.

UA - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UA -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

En façade sur rue et sur l'éventuelle marge de recul entre l'alignement et la construction :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. La hauteur ne doit pas dépasser 1,00m pour sa partie pleine, éventuellement surmontées d'un élément décoratif ajouré.
- Les clôtures doivent intégrer les coffrets techniques.
- Il est très vivement recommandé que le portail soit implanté en recul de la limite sur voie afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.
- A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

En limite séparative, sauf sur l'éventuelle marge de recul :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Toutefois en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition - reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

UA -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

En outre, dans le cas d'opérations d'ensemble, il doit être prévu sur les espaces collectifs une place supplémentaire pour 3 logements.

Rappel : 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'Etat.

3- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4- Pour les constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

5- Pour les constructions à usage de d'ateliers et de dépôts, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

6- Pour les établissements divers, il est exigé au minimum :

- Hôtels : une place de stationnement par chambre
- Restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

7- Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

UA – C. Equipements et réseaux

UA - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UA - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UA - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Celles desservant plus de 4 logements doivent également permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

4 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée à double sens : 5 m,
- largeur minimale d'emprise à double sens : 7 m.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

UA - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UA - C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

UA - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

UA - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.
- 3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UA - C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.
- 4 - Dans les lotissements ou constructions groupées, la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique, ainsi que l'éclairage public, obligatoire, doivent être prévus lors de la demande d'autorisation.

UA - C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

UB – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

UB - A1. Usages, affectations des sols, types d’activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les activités à sous-destination d'industrie, à l'exception de l'artisanat de production
- les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières
- le stationnement des caravanes et camping-car excepté les cas particuliers mentionnés à l'article A2
- le stationnement des mobil-homes
- les terrains de caravanes et de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

UB - A2. Types d’activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les installations classées sont autorisées sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Le stationnement des caravanes et camping-car à l'une des conditions suivantes :

- pour le stationnement du particulier
- pour une activité d'hivernage dans un bâtiment fermé
- pour le temps d'une construction neuve ou rénovation d'une construction existante, dans la limite de 18 mois maximum

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

En **secteur UBz**, les piscines, enterrées, semi-enterrées ou couvertes sont autorisées dans la limite d'une superficie de 50 m².

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone UB est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3^e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UB - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

UB – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UB - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UB - B.1.1. Implantation des constructions

En **secteur UBz** :

- la localisation de la construction doit être pensée afin d'assurer le meilleur ensoleillement des jardins et de préserver l'intimité.
- tout projet de construction s'implantera au plus près du profil du terrain naturel. Les points de nivellement de l'accès à la parcelle (voie publique), des coffrets de raccordements et des terrains existants qui le bordent constitueront les points de référence pour le projet.

UB - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- En **secteur UB**, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,00 m au minimum.

2- En **secteur UBz**, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport aux voies, avec un retrait de 5 m minimum et 6 m maximum par rapport à la limite des emprises publiques. La marge de recul hors aire de stationnement sera végétalisée avec soin et si possible paysagée. Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées avec un recul de 3 m minimum des emprises publiques mesuré depuis les bords de la piscine.

3- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des alinéas 1 et 2, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

4 - L'implantation par rapport aux les routes départementales doit respecter les dispositions du schéma routier départemental, figurant dans les dispositions générales.

5- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UB - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- En **secteur UB**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- En **secteur UBz** :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec un retrait d'au moins 3 m et au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit

Les ouvertures des étages devront être situées à une distance de la limite mitoyenne la plus proche (mesurée perpendiculairement au plan de l'ouverture) d'au moins 6 m. Ces distances ne concernent pas les ouvertures de petites dimensions, de surface inférieure ou égale à 0,5 m², situées à plus de 1,40 m des planchers, nécessaire à la ventilation des salles de bain, toilettes, etc.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes de hauteur inférieure ou égale à 3,2 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. La surface de ces constructions sera inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher.

Les annexes et abris de jardin peuvent être réalisés soit dans le prolongement de la construction principale ou du garage, soit isolés et détachés de la construction principale.

S'ils sont isolés, leur surface de plancher est limitée à 20 m² et ils seront implantés soit en limite séparative ou de fond de parcelle, soit à 3 m minimum de celles-ci.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées avec un recul de 3 m minimum des limites mesuré depuis les bords de la piscine.

3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux abris de jardins, pour lesquels le retrait minimum est de 1,00 m (secteur UB)

4- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UB - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre les bâtiments d'habitation non contigus.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation nouveaux dont la façade avant est implantée derrière la façade arrière d'un autre bâtiment d'habitation vis-à-vis de la rue, une distance d'au moins 6 mètres entre ces deux bâtiments est exigée.

UB - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UB - B.1.3. Hauteur des constructions

1- En secteur UB

Les constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas le niveau R+1+C.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne dépassera pas 6,00 m, mesurée à l'égout du toit.

2- En secteur UBz

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures, les combles pouvant être aménagés sur un niveau.

Le gabarit des constructions est donc limité à trois niveaux maximum : rez-de-chaussée, étage et comble.

La hauteur maximale des annexes et abris de jardin isolés est de 3,20 m à l'égout de toiture et la hauteur maximale de ces constructions ne peut dépasser de plus de 1,5 m la hauteur maximale à l'égout.

3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

UB - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine est autorisée à condition qu'elle rappelle plusieurs éléments de l'architecture traditionnelle présente sur la commune (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ses ouvertures...). Cette condition expresse devra être démontrée pour validation par la collectivité.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

En cas d'extension, restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

UB - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

UB - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

En **secteur UBz** : les annexes et abris de jardin devront s'harmoniser avec le bâtiment principal en utilisant le même langage architectural. Ils pourront également être revêtus d'un bardage en bois traité ou peint. Les annexes ou abris de jardin métalliques sont interdits. Les annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

UB - B.2.3. Toitures

1- En **secteur UB** :

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelles de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région. La couleur noire est autorisée.

Les ardoises sont autorisées en fonction de l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface d'un seul tenant.

Les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions du présent alinéa.

2- En **secteur UBz** :

Les toitures double-pente et monopentes sont autorisées. Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couverture en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

UB - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UB - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

UB - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette.

UB - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

En **secteur UB** :

Les aires de stationnement d'au moins 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, avec un choix d'essences adapté.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements : 5 % de la surface de l'opération doit être traitée en espaces d'agrément dont au moins la moitié en un espace vert d'un seul tenant.

En **secteur UBz** :

La partie de terrain libre et ouvert sur l'espace public résultant du recul par rapport à l'alignement participe à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, ...). La plantation d'au moins un arbre à faible développement y est exigée.

Toute nouvelle construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière le stockage de containers destinés à recevoir les déchets, en attente de collecte.

Les éléments concourant au fonctionnement des constructions tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les panneaux solaires, antennes, paraboles, etc., doivent être intégrés dans le volume de la ou des

constructions (corps principal et secondaire). Dans le cas où ils ne peuvent être intégrés dans la construction, ils devront alors soit être masqués par un système constructif traité en harmonie avec l'architecture générale de la construction (matériaux, couleur...), soit être disposés en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 m par rapport au plan vertical des façades.

Pour des raisons d'intégration, de nuisances visuelles et sonores, les éoliennes particulières sont interdites.

UB - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UB -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

En **secteur UB** :

En façade sur rue et sur l'éventuelle marge de recul entre l'alignement et la construction :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. La hauteur ne doit pas dépasser 1,00m pour sa partie pleine, éventuellement surmontées d'un élément décoratif ajouré.
- Les clôtures doivent intégrer les coffrets techniques.
- Il est très vivement recommandé que le portail soit implanté en recul de la limite sur voie afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.
- A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

En limite séparative, sauf sur l'éventuelle marge de recul :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Toutefois en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition - reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

En **secteur UBz** :

- En façade sur rue et emprises publiques et en limite séparative dans la marge de recul :

La clôture sera constituée d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage de 1,5 m de hauteur maximum

Au contact de l'aire de stationnement et sur toute sa profondeur la réalisation de muret est interdite.

La majorité des coffrets techniques aériens seront implantés dans la haie végétale de clôture.

- En limites séparatives et fond de parcelle au-delà de la marge de recul :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles seront essentiellement constituées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Lorsque la construction est implantée en limite de propriété, elle pourra être prolongée sur 5 m par un mur de maçonnerie ou de claustras de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m pour protéger l'intimité d'une terrasse, sauf dans la marge de recul.

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois ou métal masqué par la haie, piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison...). Le portail et le portillon devront eux-mêmes rester sobres acceptant dans une certaine mesure la mixité de matériaux distincts.

La hauteur maximum autorisée pour les portails et les piliers est de 1,50 m. Les portillons, en bois, métalliques, aluminium ou PVC n'excéderont pas 1,20 m de hauteur. Leurs teintes s'harmoniseront avec l'éventuel portail et les menuiseries de la construction principale.

UB -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

En **secteur UB** : En outre, dans le cas d'opérations d'ensemble, il doit être prévu sur les espaces collectifs une place supplémentaire pour 3 logements.

En **secteur UBz** : En outre, les aires de stationnement sur la parcelle privative seront traitées en harmonie avec les aménagements publics.

Rappel : 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'Etat.

3- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé au minimum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

5- Pour les constructions à usage de d'ateliers et de dépôts, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

6- Pour les établissements divers, il est exigé au minimum :

- Hôtels : une place de stationnement par chambre
- Restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

7- Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

UB – C. Equipements et réseaux

UB - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UB - C.1.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.
- 2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB - C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Celles desservant plus de 4 logements doivent également permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.
- 4 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Circulation à double sens : largeur minimale de chaussée : 5 m, largeur minimale d'emprise : 7 m
 - Circulation à sens unique ou voie mixte : largeur minimale d'emprise : 4 m

UB - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, en **secteur UBz**, chaque construction sera obligatoirement raccordée, en souterrain, aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone. Les sous-sols ne seront acceptés que s'ils peuvent être raccordés aux réseaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) de façon gravitaire.

UB - C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

UB - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs

d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

UB - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UB - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

4 - Dans les lotissements ou constructions groupées, la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique, ainsi que l'éclairage public, obligatoire, doivent être prévus lors de la demande d'autorisation.

UB - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

UE – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UE - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières
- le stationnement des caravanes et camping-car
- le stationnement des mobil-homes
- les terrains de caravanes et de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

UE - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les destinations suivantes :

- commerce et activités de services, à l'exception de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions destinées au gardiennage et à la surveillance sont admises à condition d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité principal et de ne pas dépasser 60 m² de surface de plancher

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

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone UE est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3^e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Les secteurs concernés par la Servitude d'Utilité Publique de l'ancienne entreprise Innospec devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 23 août 2012 instaurant la SUP.

UE - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

UE – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UE - B.1.1. Implantation des constructions

UE - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.

Le retrait minimum est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 723, en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ce retrait minimum ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à la réfection des constructions existantes. Concernant les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route, ils doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 723.

- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques

2- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine ; elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UE - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- par rapport aux limites aboutissant aux voies : soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 3 mètres, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites
- par rapport aux autres limites : à une distance minimale de 3 mètres

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

UE - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles respectent une distance au moins égale à 4 mètres entre elles.

UE - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UE - B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

UE - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les finitions brillantes et les couleurs vives sont interdites, sauf pour de petites surfaces ou des détails architecturaux.

UE - B.2.2. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UE - B.2.3. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra, en fonction de sa destination et de l'utilisation prévue, rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

UE - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette.

UE - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement d'au moins 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, avec un choix d'essences adapté.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de terrain.

UE - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UE -B.3.4. Clôtures

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

Les clôtures ne doivent pas dépasser, sauf exigence liée à la sécurité :

- 2,50 mètres de hauteur pour les clôtures en grillage.
- 2,00 mètres de hauteur pour les autres clôtures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur

UE -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il est recommandé de rechercher une mutualisation entre les espaces de stationnement des différentes activités présentes sur la zone.

2- Pour les commerces, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à 150m² : 1 place par fraction de 50 m²,
- plus de 150 à 500m² : 4 places pour 100m²
- plus de 500 à 1000m² : 6 places pour 100m²
- plus de 1000 à 2500m² : 8 places pour 100m²
- plus de 2500 à 5000m² : 10 places pour 100m²
- au delà de 10000 m² : 10 places pour 100 m²

3- Pour les bureaux il doit être prévu une place par tranche de 30m² de surface de plancher.

4- Pour les établissements industriels ou artisanaux il doit être prévu une place par fraction de 150m² de surface de plancher.

5- Pour les établissements divers, il est exigé au minimum :

- Hôtels : une place de stationnement par chambre
- Restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

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

UE – C. Equipements et réseaux

UE - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UE - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Hors agglomération et hors zones urbanisées, toute création d'accès direct privé sur la RD723 est interdite. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

UE - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée à double sens : 6 m,
- largeur minimale d'emprise à double sens : 8 m.

UE - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UE - C.2.1. Eau potable

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

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

UE - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

UE - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UE - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

4 - Dans les lotissements ou constructions groupées, la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique, ainsi que l'éclairage public, obligatoire, doivent être prévus lors de la demande d'autorisation.

UE - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UL

UL – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UL - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les activités à sous-destination d'industrie
- les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières

UL - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les destinations et sous-destinations suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics
- restauration
- hébergement hôtelier et touristique
- hébergement
- bureau

Les constructions destinées au gardiennage et à la surveillance sont admises à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal et de ne pas dépasser 60 m² de surface de plancher

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

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone UL est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3^e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UL - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

UL – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UL - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UL - B.1.1. Implantation des constructions

UL - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,00 m au minimum.

2- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des alinéas 1 et 2, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UL - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux terrasses non couvertes,

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UL - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UL - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UL - B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est libre sous réserve que des dispositions d'accompagnement soient prévues pour assurer leur insertion paysagère.

UL - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

UL - B.2.2. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

UL - B.2.3. Toitures

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelles de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région. La couleur noire est autorisée.

Les ardoises sont autorisées en fonction de l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

UL - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UL - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

UL - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UL - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette.

UL - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement d'au moins 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, avec un choix d'essences adapté.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

UL - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UL -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Sont autorisées les clôtures en haies doublées d'un grillage, les clôtures en treillis soudé peint, les clôtures en dur d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontées d'un dispositif en claire-voie portant la hauteur maximum à 2 m.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m

Toutefois en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition - reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

UL -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

UL – C. Equipements et réseaux

UL - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UL - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UL - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

UL - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UL - C.2.1. Eau potable

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

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

UL - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

UL - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UL - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

4 - Dans les lotissements ou constructions groupées, la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique, ainsi que l'éclairage public, obligatoire, doivent être prévus lors de la demande d'autorisation.

UL - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés 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, «les orientations d'aménagement» 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. »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

1AU – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1AU - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées) qui ne sont pas compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » définies dans le PLU.
- les constructions isolées à vocation d'habitation, sauf s'il s'agit de combler un espace résiduel
- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les activités à sous-destination d'industrie, à l'exception de l'artisanat de production
- les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières
- le stationnement des caravanes et camping-car excepté les cas particuliers mentionnés à l'article A2
- le stationnement des mobil-homes
- les terrains de caravanes et de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

1AU - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition :

- que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- d'être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. L'aménagement peut se réaliser sous forme d'opérations ou de tranches successives portant sur une surface minimum de 0,5 ha (ou sur la portion résiduelle non aménagée de moins de 0,5 ha) à condition de ne pas compromettre l'aménagement complet de la zone. Les constructions isolées à vocation d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit de combler un espace résiduel.
- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- pour les opérations nouvelles, de comporter un minimum de 10 % de logements aidés

Les installations classées sont autorisées sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Le stationnement des caravanes et camping-car à l'une des conditions suivantes :

- pour le stationnement du particulier
- pour une activité d'hivernage dans un bâtiment fermé
- pour le temps d'une construction neuve ou rénovation d'une construction existante, dans la limite de 18 mois maximum

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

En **secteur 1AUz**, les piscines, enterrées, semi-enterrées ou couvertes sont autorisées dans la limite d'une superficie de 50 m².

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AU est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3^e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

1AU - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

1AU – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1AU - B1. Volumétrie et implantation des constructions

1AU - B.1.1. Implantation des constructions

En secteur 1AUz :

- la localisation de la construction doit être pensée afin d'assurer le meilleur ensoleillement des jardins et de préserver l'intimité.
- tout projet de construction s'implantera au plus près du profil du terrain naturel. Les points de nivellement de l'accès à la parcelle (voie publique), des coffrets de raccordements et des terrains existants qui le bordent constitueront les points de référence pour le projet.

1AU - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,00 m au minimum.

2- L'implantation par rapport aux routes départementales doit respecter les dispositions du schéma routier départemental, figurant dans les dispositions générales.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

1AU - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes,
- aux abris de jardins, pour lesquels le retrait minimum est de 1,00 m

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

1AU - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre les bâtiments d'habitation non contigus.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation nouveaux dont la façade avant est implantée derrière la façade arrière d'un autre bâtiment d'habitation vis-à-vis de la rue, une distance d'au moins 6 mètres entre ces deux bâtiments est exigée.

1AU - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

1AU - B.1.3. Hauteur des constructions

1- En secteur 1AU

Les constructions individuelles à usage d'habitation ne dépasseront pas le niveau R+1+C, soit 6 m à l'égout du toit.

Les constructions collectives à usage d'habitation ne dépasseront pas le niveau R+2+C, soit 9 m à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 3,50 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne dépassera pas 6,00 m, mesurée à l'égout du toit.

2- En secteur 1AUz

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures, les combles pouvant être aménagés sur un niveau.

Le gabarit des constructions est donc limité à trois niveaux maximum : rez-de-chaussée, étage et comble.

La hauteur maximale des annexes et abris de jardin isolés est de 3,20 m à l'égout de toiture et la hauteur maximale de ces constructions ne peut dépasser de plus de 1,5 m la hauteur maximale à l'égout.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs.

1AU - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine est autorisée à condition qu'elle rappelle plusieurs éléments de l'architecture traditionnelle présente sur la commune (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ses ouvertures...). Cette condition expresse devra être démontrée pour validation par la collectivité.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

1AU - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

1AU - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

En **secteur 1AUz** : les annexes et abris de jardin devront s'harmoniser avec le bâtiment principal en utilisant le même langage architectural. Ils pourront également être revêtus d'un bardage en bois traité ou peint. Les annexes ou abris de jardin métalliques sont interdits. Les annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

1AU - B.2.3. Toitures

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelles de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région. La couleur noire est autorisée. Les ardoises sont autorisées en fonction de l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions et annexes accolées des bâtiments existants
- pour les constructions neuves à condition que la toiture terrasse couvre moins de 50% de l'emprise au sol
- pour les équipements collectifs.

Les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions du présent alinéa.

1AU - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

1AU - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

1AU - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AU - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette.

1AU - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

En secteur 1AU :

Les aires de stationnement d'au moins 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, avec un choix d'essences adapté.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements : 5 % de la surface de l'opération doit être traitée en espaces d'agrément dont au moins la moitié en un espace vert d'un seul tenant.

Les espaces verts communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m².

Les voies nouvelles devront être plantées sur au moins un des côtés avec au minimum un arbre tous les 25 mètres.

En secteur 1AUz :

Toute nouvelle construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière le stockage de containers destinés à recevoir les déchets, en attente de collecte.

Les éléments concourant au fonctionnement des constructions tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les panneaux solaires, antennes, paraboles, etc., doivent être intégrés dans le volume de la ou des constructions (corps principal et secondaire). Dans le cas où ils ne peuvent être intégrés dans la construction, ils devront alors soit être masqués par un système constructif traité en harmonie avec l'architecture générale de la construction (matériaux, couleur...), soit être disposés en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 m par rapport au plan vertical des façades.

Pour des raisons d'intégration, de nuisances visuelles et sonores, les éoliennes particulières sont interdites.

1AU - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

1AU - B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

En secteur 1AU :

En façade sur rue et sur l'éventuelle marge de recul entre l'alignement et la construction :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. La hauteur ne doit pas dépasser 1,00m pour sa partie pleine, éventuellement surmontées d'un élément décoratif ajouré.
- Les clôtures doivent intégrer les coffrets techniques.
- Il est très vivement recommandé que le portail soit implanté en recul de la limite sur voie afin de pouvoir assurer un stationnement sur emprise foncière hors clôture.
- A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

En limite séparative, sauf sur l'éventuelle marge de recul :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

En **secteur 1AUz** :

- En façade sur rue et emprises publiques et en limite séparative sur l'éventuelle marge de recul entre l'alignement et la construction :

La clôture sera constituée d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage de 1,5 m de hauteur maximum

Au contact de l'aire de stationnement et sur toute sa profondeur la réalisation de muret est interdite.

La majorité des coffrets techniques aériens seront implantés dans la haie végétale de clôture.

- En limites séparatives et fond de parcelle au-delà de l'éventuelle marge de recul :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles seront essentiellement constituées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Lorsque la construction est implantée en limite de propriété, elle pourra être prolongée sur 5 m par un mur de maçonnerie ou de claustras de bois d'une hauteur maximum de 1,80 m pour protéger l'intimité d'une terrasse, sauf dans l'éventuelle marge de recul.

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois ou métal masqué par la haie, piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison...). Le portail et le portillon devront eux-mêmes rester sobres acceptant dans une certaine mesure la mixité de matériaux distincts.

La hauteur maximum autorisée pour les portails et les piliers est de 1,50 m. Les portillons, en bois, métalliques, aluminium ou PVC n'excéderont pas 1,20 m de hauteur. Leurs teintes s'harmoniseront avec l'éventuel portail et les menuiseries de la construction principale.

1AU -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

En **secteur 1AU** : En outre, dans le cas d'opérations d'ensemble, il doit être prévu sur les espaces collectifs une place supplémentaire pour 3 logements.

En **secteur 1AUz** : En outre, les aires de stationnement sur la parcelle privative seront traitées en harmonie avec les aménagements publics.

Rappel : 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'Etat.

3- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé au minimum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

5- Pour les constructions à usage de d'ateliers et de dépôts, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

6- Pour les établissements divers, il est exigé au minimum :

- Hôtels : une place de stationnement par chambre

- Restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

7- Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1AU – C. Equipements et réseaux

1AU - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AU - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès direct sur les voies environnantes des zones est interdit. Les accès devront s'effectuer sur les voies figurant aux cartes du document « Orientations d'aménagement et de Programmation » ou sur d'éventuelles voies branchées sur celles-ci.

1AU - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Celles desservant plus de 4 logements doivent également permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

4 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Circulation à double sens : largeur minimale de chaussée : 5 m, largeur minimale d'emprise : 7 m
- Circulation à sens unique ou voie mixte : largeur minimale d'emprise : 4 m

1AU - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, en **secteur 1AUz**, chaque construction sera obligatoirement raccordée, en souterrain, aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone. Les sous-sols ne seront acceptés que s'ils peuvent être raccordés aux réseaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) de façon gravitaire.

1AU - C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

1AU - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

1AU - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.
- 3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

1AU - C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.
- 4 - Dans les lotissements ou constructions groupées, la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique, ainsi que l'éclairage public, obligatoire, doivent être prévus lors de la demande d'autorisation.

1AU - C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUL

1AUL – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1AUL - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les activités à sous-destination d'industrie
- les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières

1AUL - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés à condition :

- que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- qu'ils soient en lien avec les activités touristiques et de loisirs et sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les destinations et sous-destinations suivantes :
 - o équipements d'intérêt collectif et services publics
 - o restauration
 - o hébergement hôtelier et touristique
 - o hébergement
 - o bureau
 - o logement (uniquement si destinés à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités d'hébergement touristique implantées dans la zone)
- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement peut se réaliser sous forme de constructions, d'opérations ou de tranches successives à condition de ne pas compromettre l'aménagement complet de la zone.

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

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AUL est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3^e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

1AUL - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

1AUL – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1AUL - B1. Volumétrie et implantation des constructions

1AUL - B.1.1. Implantation des constructions

1AUL - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,00 m au minimum.

2- L'implantation par rapport aux routes départementales doit respecter les dispositions du schéma routier départemental, figurant dans les dispositions générales.

3- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des alinéas 1 et 2, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

4- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

1AUL - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux terrasses non couvertes,

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

1AUL - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre 2 mobil-homes.

De plus, il sera exigé de respecter une distance d'au moins 10 m entre deux rangées de mobiles-homes.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les autres types de constructions.

1AUL - B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

1AUL - B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6,00 m, mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

1AUL - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

1AUL - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

1AUL - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

1AUL - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

1AUL - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

1AUL - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUL - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette.

1AUL - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

En particulier, toute construction d'un volume supérieur à 30 m³ ne devra pouvoir être vu depuis tout point du plan d'eau de la base de loisirs, et, pour cela, être masquée par des éléments végétaux.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, avec un choix d'essences adapté.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

1AUL - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

1AUL -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Sont autorisées les clôtures en haies doublées d'un grillage, les clôtures en treillis soudé peint, les clôtures en dur d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontées d'un dispositif en claire-voie portant la hauteur maximum à 2 m.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m

Toutefois en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition - reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

1AUL -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

1AUL – C. Equipements et réseaux

1AUL - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUL - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1AUL - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

1AUL - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

1AUL - C.2.1. Eau potable

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

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

1AUL - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 - En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

1AUL - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

1AUL - C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.
- 4 - Dans les lotissements ou constructions groupées, la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique, ainsi que l'éclairage public, obligatoire, doivent être prévus lors de la demande d'autorisation.

1AUL - C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUep

1AUep – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1AUep - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

1- Sont interdits :

- les nouvelles constructions à sous-destination artisanat et commerce de détail
- les nouvelles constructions à destination d'habitation
- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A2,

2- Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

1AUep - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

1) les services publics portuaires et les activités qui leurs sont liées sont admises, sous réserve :

- qu'elles justifient la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine,
- de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

(cf. "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.),

et les dispositions précisées ci-après et aux articles suivants ;

2) la création ou l'extension des infrastructures et des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ou collectif

3) les aires réservées à des dépôts de matériaux liées aux activités portuaires ou activités et services autorisés dans la zone, sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques.

4) les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires:

- à la réalisation des infrastructures et des ouvrages techniques d'intérêt collectif admis en secteur 1AUep, énoncés ci-dessus.
- aux constructions ou d'installations admises en secteur 1AUep,
- à la mise hors d'eau des constructions et des installations, dans le respect du milieu existant et de la réglementation en vigueur et en prenant en compte les zones humides inventoriées sur le secteur.
- à des travaux de génie écologique, et notamment ceux liés à la restauration de zones humides, la mise en réseau de milieux d'intérêt naturel (faunistique ou floristique) à des fins de régénération et de préservation de continuités écologiques.

1AUep - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

1AUep – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1AUep - B1. Volumétrie et implantation des constructions

1AUep - B.1.1. Implantation des constructions

1AUep - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des marges de recul supérieures à celles énoncées ci-dessus pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments techniques des services publics de faible importance, tels que ouvrages techniques (transformateur, station de refoulement...).

1AUep - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

UB - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1AUep - B.1.2. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du présent règlement..

1AUep - B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

1AUep - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUep - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

1AUep - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples.

1AUep - B.2.3. Façades

Pour les façades des constructions, une harmonie architecturale entre les bâtiments sera recherchée, afin de véhiculer une image identitaire portuaire du parc d'activités éco-technologiques.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés (bois, verre, aluminium, brique, métal poli, blocs préfabriqués enduits, blocs préfabriqués teintés dans la masse...).

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

1AUep - B.2.3. Toitures

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur. Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

1AUep - B.2.4. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

1AUep - B.2.5. Traitement des abords

Les aires de dépôts devront être intégrées dans le paysage, à condition que ce traitement paysager soit en accord avec le paysage naturel environnant du secteur, privilégie des essences végétales locales et exclut toute essence végétale exogène

Des dispositions doivent être prises sur le site pour limiter la perception depuis la voie publique et depuis les secteurs d'habitat riverains de dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels.

Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales.

Le traitement des abords devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AUep - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUep - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'ensemble des surfaces imperméabilisées devra être limité dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial et des orientations d'aménagement et de programmation.

1AUep - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AUep - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

1AUep -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

1AUep -B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les activités doit couvrir les besoins estimés pour chacune d'entre elles. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

1AUep – C. Equipements et réseaux

1AUep - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUep - C.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins pouvant être obtenu en application de l'article L. 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 moindre.

Les nouveaux accès doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1AUep - C.1.2. Voirie

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Toute nouvelle voie en impasse doit être aménagée afin de permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Les conditions de desserte devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
Les chemins piétonniers et / ou cyclables qui desserviront la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AUep - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

1AUep - C.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée

1AUep - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

1AUep - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention.

Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec les dispositions contenues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

1AUep - C.2.4. Réseaux souples

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain.

1AUep - C.2.5. Communications électroniques

L'aménagement de la zone 1AUep devra permettre la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme :

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

A – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

1 – Dans **tous les secteurs** sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

2 - Dans les **zones inondables** de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage) : les constructions nouvelles sont interdites.

A - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

1 – En **secteur A** sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel,
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage
- les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale.
- hors espaces proches du rivage :
 - les extensions et annexes de constructions existantes, les aménagements, les équipements d'exploitation, les ouvrages, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole,
 - qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
 - les constructions nouvelles sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
 - qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, à des exigences techniques ou de sécurité, ou en cas de déplacement ou de création d'un nouveau siège,
 - qu'elles soient justifiées par l'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées
 - qu'il ne soit pas porté atteinte à l'environnement ou aux paysages
 - les constructions neuves à destination d'habitation, sous réserve :
 - qu'elles constituent des logements de fonction de l'exploitation agricole
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, notamment occupées par un exploitant agricole en activité,
 - qu'elles soient implantées en continuité de l'urbanisation existante, ou à moins de 50 m d'un bâtiment agricole existant

- en espaces proches du rivage :
 - les extensions et mises aux normes de constructions existantes, les aménagements, les équipements d'exploitation, les ouvrages, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole,
 - qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage
 - qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les effluents

3 - En secteur Ae sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le paysage,

- les extensions et annexes accolées de constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail, et d'industrie, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations artisanat et commerce de détail, et industrie
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.

4 - En secteur Af sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le paysage,

- les extensions et annexes accolées de constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail, et d'industrie. Les extensions et annexes peuvent ne pas être accolées aux bâtiments existants à condition de justifier de raisons de sécurité et que la distance entre le bâtiment existant et l'extension ne dépasse pas 10 m. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain,
- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations artisanat et commerce de détail, et industrie
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.

5 – En secteur Aa sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage

- les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale.

6- Dans le **secteur concerné par la trame en application de l'art. R.151-34-1 du code de l'urbanisme** sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le paysage les exhaussements de sols, notamment les installations de stockage de déchets inertes et constructions et aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

7- Les secteurs concernés par le **graphisme « zone humide »** au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

A - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A - B1. Volumétrie et implantation des constructions

A - B.1.1. Implantation des constructions

A - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.

Le retrait minimum est de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 723 hors agglomération, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ce retrait minimum ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à la réfection des constructions existantes
- 25 m par rapport à l'axe des RD 78, 86, 98 et 177 hors agglomération.
- 3 m par rapport aux autres voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux routes départementales doit respecter les dispositions du schéma routier départemental, figurant dans les dispositions générales.

2- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine ; elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

A - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

A - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

A - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

A - B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas le niveau R+1+C.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas limitée.

La hauteur des autres constructions ne dépassera pas 6,00 m, mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

A - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'architecture contemporaine est autorisée à condition qu'elle rappelle plusieurs éléments de l'architecture traditionnelle présente sur la commune (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ses ouvertures...). Cette condition expresse devra être démontrée pour validation par la collectivité.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

La tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

En cas d'extension, restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

A - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

A - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

A - B.2.3. Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelles de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région, de couleur traditionnelle.

Les bâtiments d'exploitation quant à eux respecteront les pratiques locales et pourront ainsi recevoir : bac acier, fibro sans amiante, tôles nervurées, etc.

A - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

A - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

A - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En secteurs A et Aa, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 90 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteurs Ae et Af, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

A - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou d'une étude d'impact.

Les aires de dépôts et stockages devront être le moins visibles possible depuis les espaces publics.

A - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

A - B.3.4. Clôtures

Rappel : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions du présent paragraphe.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

Les clôtures doivent être constituées par des éléments naturels tels que haies, arbres, talus existants ou à créer.

Toutefois, les clôtures peuvent également être constituées :

- en façade : par un mur de 1,00 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une lisse, grillage et doublé éventuellement d'une haie,
- en limites séparatives : par un grillage de couleur verte, d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé éventuellement d'une haie.

Des clôtures opaques de 1,80 m maximum pourront être autorisées lorsqu'elles répondront à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou la parcelle voisine.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

A - B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

A – C. Equipements et réseaux

A - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

A - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La

sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Hors agglomération et hors zones urbanisées, toute création d'accès direct privé sur la RD723 est interdite. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

6- Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes : RD 86 et RD 98.

A - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

A - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

A - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

A - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

A - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

A - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

A - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

N – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

N - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

1 – Dans **tous les secteurs** sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

2 - Dans les **zones inondables** de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage) : les constructions nouvelles sont interdites.

3 – Dans la **bande des 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage : les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, sauf si la proximité immédiate de l'eau est nécessaire.

N - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

1 - Dans **le secteur N** sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage
- les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale.
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme,

2 - **En secteur NL** sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le paysage,

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- les extensions, les annexes de constructions existantes
- Les aménagements légers et installations directement liées et nécessaires aux activités nautiques, sportives, culturelles, associatives et de loisirs
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,

3 – En secteur **Ner** sont autorisées sous conditions :

- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- uniquement à l'extérieur de la bande des 100 mètres reportée règlement graphique, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchyliques, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher, ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20m² de surface de plancher liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces et milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme,

4 - En secteur **Nt** sont autorisés, sous réserve de s'intégrer dans le paysage,

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- les extensions, les annexes accolées de constructions existantes sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination vers les destinations :
 - o d'hébergement touristique
 - o de logement pour des fonctions de direction, de gardiennage et d'entretien des activités touristiques présentes

5 - En secteur **Nc** sont autorisés, sous réserve de s'intégrer dans le paysage :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- les extensions, les annexes accolées de constructions existantes sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation,

6 - Les secteurs concernés par le **graphisme « zone humide »** au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

N - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N - B1. Volumétrie et implantation des constructions

N - B.1.1. Implantation des constructions

N - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.

Le retrait minimum est de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 723 hors agglomération, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ce retrait minimum ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à la réfection des constructions existantes.
- 25 m par rapport à l'axe des RD 78, 86, 98 et 177 hors agglomération.
- 3 m par rapport aux autres voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux routes départementales doit respecter les dispositions du schéma routier départemental, figurant dans les dispositions générales.

2- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine ; elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

N - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, à condition de ne pas réduire la marge de recul de l'existant
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

N - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

N- B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

N - B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas le niveau R+1+C.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions ne dépassera pas 6,00 m, mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

N - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N - B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'architecture contemporaine est autorisée à condition qu'elle rappelle plusieurs éléments de l'architecture traditionnelle présente sur la commune (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ses ouvertures...). Cette condition expresse devra être démontrée pour validation par la collectivité.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

En cas d'extension, restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

N - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

N - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

N - B.2.3. Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelles de la région : pente faible (17° minimum à 25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région, de couleur traditionnelle.

N - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

N - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

N - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En secteurs N, NL et Ner, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 80% de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur Nt, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

N - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou d'une étude d'impact.

Les dépôts et stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou en dur d'une hauteur maximum de 1,80 m.

N - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

N -B.3.4. Clôtures

Rappel : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions du présent paragraphe.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées par des éléments naturels tels que haies, arbres, talus existants ou à créer.

Toutefois, les clôtures peuvent également être constituées :

- en façade : par un mur de 0,60 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une lisse, grillage et doublé éventuellement d'une haie,
- en limites séparatives : par un grillage de couleur verte, d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé éventuellement d'une haie.

Des clôtures opaques de 1,80 m maximum pourront être autorisées lorsqu'elles répondront à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou la parcelle voisine.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

N -B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

N – C. Equipements et réseaux

N - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

N - C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Hors agglomération et hors zones urbanisées, toute création d'accès direct privé sur la RD723 est interdite. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

6- Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes : RD 86 et RD 98.

N - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

N - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

N - C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

N - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

N - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.
- 3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

N - C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

N - C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ANNEXES

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L .151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Liste des éléments répertoriés	Prescriptions de nature à assurer leur préservation
Eléments de paysage	
Cf. pièce 4.1.d	- entretenir les haies / les arbres selon la méthode de la taille douce - ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de : • mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres. Obligation de replantation s'il s'agit des ifs du cimetière, du séquoia de la base de loisirs ou du tilleul de la place de l'église • création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, • passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) • accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées - ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées
Eléments de patrimoine	
Murs en pierre	
Cf. pièce 4.1.d	- Ne pas démolir - Ne pas modifier l'aspect lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin - Ne pas laisser la végétation dégrader
Patrimoine Civil	
Cf. pièce 4.1.d	- ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril - ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien - conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation, changement de destination ... - réhabiliter à l'identique si besoin
Patrimoine Religieux	
Cf. pièce 4.1.d	- Ne pas démolir - Ne pas modifier l'aspect lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin - Ne pas laisser la végétation dégrader
Patrimoine Militaire	

Cf. pièce 4.1.d	- Ne pas démolir - Ne pas modifier l'aspect lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin - Ne pas laisser la végétation dégrader
-----------------	---

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ZONES HUMIDES

Dans les secteurs concernés par le graphisme « zones humides » au règlement graphique, les zones humides doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés

Par exception, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions réglementaires en vigueur (cf. S.D.A.G.E Loire-Bretagne et S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire).