

Département de La Vendée



Commune de MONTREUIL

Vu par le conseil municipal en séance publique
en date du 13 décembre 2013
Le Maire,

Didier KERNEC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

26 DEC 2013

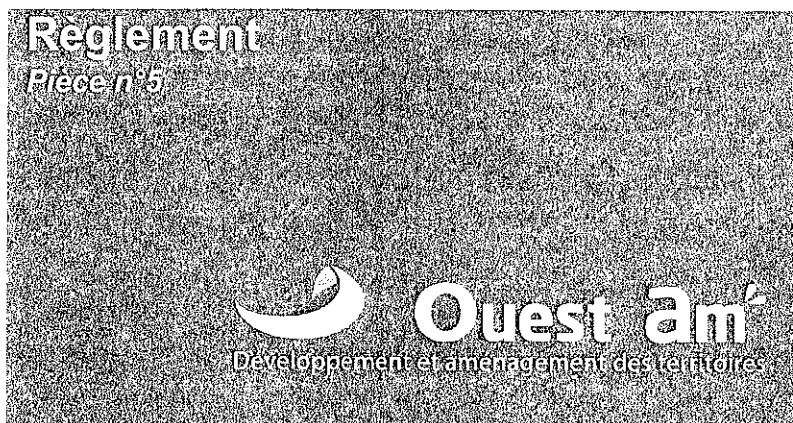
COURRIER ARRIVÉ

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	07.09.2010	05.04.2013	13.12.2013

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE 1 : LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT	2
PREAMBULE 2 : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
1 Dispositions applicables à la zone Ua	12
2 Dispositions applicables à la zone Ub	18
3 Dispositions applicables à la zone Uq	24
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
1 Dispositions applicables à la zone 1 A.U.....	30
2 Dispositions applicables à la zone 2 A.U.....	34
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	36
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	43
ANNEXE : LISTE D'ESPECES PRECONISEES	48

P R E A M B U L E

LEXIQUE ET PRESENTATION

DU REGLEMENT

1 LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

1.1 DIFFERENCIATION DES REGLES SELON LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article R 123-9 du code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les règles édictées [dans le présent] règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- 1. à l'habitation,*
- 2. à l'hébergement hôtelier,*
- 3. aux bureaux,*
- 4. au commerce,*
- 5. à l'artisanat,*
- 6. à l'industrie,*
- 7. à l'exploitation agricole ou forestière,*
- 8. à la fonction d'entrepôt.*

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

1.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1 du code de l'Urbanisme (extrait) :

« L'emprise au sol [...] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain.

1.3 BÂTIMENTS ANNEXES

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment est un bâtiment annexe à celui-ci.

2 PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

- Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites.
- Article 2 :** Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

- Article 3 :** Accès et voirie.
- Article 4 :** Desserte par les réseaux.
- Article 5 :** Superficie minimale de la parcelle.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol.
- Article 10 :** Hauteur des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures.
- Article 12 :** Stationnement.
- Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

- Article 15 :** En matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 :** En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques.

P R E A M B U L E 2

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTREUIL.

ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « 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 ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que « 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 ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « 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 ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- 2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

- 3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations**

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

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,

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,

Les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs 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 dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

4. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information

4.1. Figurent dans le dossier annexe à titre d'information :

- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les périmètres délimités par une délibération dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 (relatif à l'inopposabilité de certaines règles du PLU s'opposant aux projets de constructions utilisant des matériaux renouvelables) ne s'applique pas ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9, alinéa 2 (ancien article L. 315-2-1) du code de l'urbanisme : voir l'étude « Lotissements » ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ; les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets doivent être précisés ;
- le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;

- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs affectés par le bruit qui sont situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

5. Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6. Ruines

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme (ancien article L. 421-5). Celles-ci proscrirent la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager lorsque des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ces travaux seront exécutés.

ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1. Les zones urbaines U

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.

2. Les zones à urbaniser AU

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, 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.

3. Les zones agricoles A

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (parfois dénommés STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à 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. Il doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Les zones naturelles et forestières N

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

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.

ARTICLE IV. AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1. Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » auprès de la Mairie.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^e alinéa).
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en Mairie en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

2. Les éléments repérés sur le plan en vue de leur protection

Les éléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés selon leur type. Les règles qui s'y appliquent sont les suivantes :

- 1° Zones humides :** « Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif. »
- 2° Haies :** « Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, de restructuration du foncier agricole, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente. »
- 3° Murs en pierre :** « Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable auprès de la Mairie pour créer un accès unique par îlot, suivant le principe prévu sur le règlement graphique. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé. »
- 4° Petit patrimoine (puits, calvaires...) :** « Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable auprès de la Mairie, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat. »

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts correspondent à une servitude qui indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés.

Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

T I T R E 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

C h a p i t r e 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ua

ZONE Ua

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre historique et traditionnel du bourg de MONTREUIL et des villages.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée, pour ce qui concerne le bourg, par la mise en œuvre du PLU : constructions à l'alignement de l'emprise publique, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines. Ces caractéristiques se retrouvent dans le cœur traditionnel des villages. Il convient de les préserver. Outre la construction d'habitations, la construction de bâtiments à destination d'activités y est possible (commerces, artisanat spécialisé, bureaux...), sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
8. Les sous-sols.

Article Ua 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua1, et notamment les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable auprès de la Mairie, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;

- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. La démarche de récupération des eaux pluviales sur la parcelle est encouragée.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ua 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres seront imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles voisins sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 3 mètres minimum sera imposé par rapport à l'une ou l'autre des voies ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Annexes

Les annexes seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et places.

Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées à l'appui d'au moins une des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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. »

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable auprès de la Mairie pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;

- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale d'essence variée, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégées :

- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable auprès de la Mairie.
- La suppression est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie, laquelle ne pourra être délivrée que dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. En outre, celle-ci devra être subordonnée à des replantations préalables en quantité ou en linéaire équivalent.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ua 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

C h a p i t r e 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ub

ZONE Ub

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine, que ce soit sous forme linéaire ou sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction de bâtiments à destination d'activités y est possible (commerces, artisanat spécialisé, bureaux...), sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
8. Les sous-sois.

Article Ub 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ub1, et notamment les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ub 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces

éléments est possible après déclaration préalable auprès de la Mairie, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. La démarche de récupération des eaux pluviales sur la parcelle est encouragée.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ub 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées dans une marge comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et places.

Des implantations autres seront imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles voisins sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 5 mètres minimum sera imposé par rapport à l'une ou l'autre des voies ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Annexes

Les annexes seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et places.

Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées soit à l'appui, soit en retrait des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Article Ub 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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. »

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable auprès de la Mairie pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article Ub 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégées :

- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable auprès de la Mairie.
- La suppression est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie, laquelle ne pourra être délivrée que dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. En outre, celle-ci devra être subordonnée à des replantations préalables en quantité ou en linéaire équivalent.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ub 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

C h a p i t r e 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Uq

ZONE Uq

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Uq est une zone urbaine correspondant à l'éco-quartier. Elle est destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.

La zone Uq est une zone à vocation principale d'habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uq 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
8. Les sous-sols.

Article Uq 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Uq 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Uq 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uq 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uq 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. La démarche de récupération des eaux pluviales sur la parcelle est encouragée.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications)

Les lignes ou conduites de distribution seront enfouies.

Article Uq 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uq 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article Uq 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées :

- soit en appui sur les limites séparatives latérales donnant sur voie,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Article Uq 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uq 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uq 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Article Uq 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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. »

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

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

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article Uq 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Uq 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uq 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Uq 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uq 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

T I T R E 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AU est une zone à urbaniser est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
8. Les sous-sols.
9. Les constructions isolées.

Article 1AU 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1, et notamment les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article 1AU 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. La démarche de récupération des eaux pluviales sur la parcelle est encouragée.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications)

Les lignes ou conduites de distribution seront enfouies.

Article 1AU 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées :

- soit en appui sur les limites séparatives latérales donnant sur voie,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Article 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Article 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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. »

Article 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Article 1AU 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Article 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Article 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable auprès de la Mairie pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Article 2AU 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégées :

- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable auprès de la Mairie.
- La suppression est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie, laquelle ne pourra être délivrée que dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. En outre, celle-ci devra être subordonnée à des replantations préalables en quantité ou en linéaire équivalent.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 2AU 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Aa, secteur agricole constructible pour les activités agricoles ;
- Le secteur Ab, secteur agricole inconstructible pour les activités agricoles, pour des raisons de compatibilité avec l'habitat ;
- Le secteur Ap de protection stricte, où toute construction est interdite ;
- Le secteur Ahc dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être autorisées à 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 ;
- Le secteur Ah dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites ; seuls sont autorisés, de manière limitée, les changements de destination et les annexes.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, excepté s'ils sont d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de protection sanitaire identifié au plan de zonage, toute construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public est interdite.

Article A 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone A, tous secteurs

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Aa

2. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...

En secteur Ahc

3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone A, tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable auprès de la Mairie, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

En secteur Aa

2. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées à une distance maximale de 50 mètres mesurés depuis les bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti existant. Il n'est admis qu'un logement par site d'exploitation.
3. En l'absence d'habitation constituant un logement de fonction, la construction d'un local administratif est admise sous réserve qu'il soit intégré au corps des bâtiments d'exploitation.
4. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.
5. Les gîtes ruraux issus des changements de destination sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés à l'activité agricole permanente ;
 - que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne à l'activité agricole.

En secteurs Aa et Ab

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt public ou collectif.

En secteur Ap

7. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à l'entretien du réseau hydrographique et des ouvrages hydrauliques.

En secteurs Ahc et Ah

8. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserves :
 - Que l'extension n'excède pas 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, l'emprise au sol initiale correspondant à celle existant à la date d'approbation du PLU ;
 - De ne pas contraindre les activités agricoles et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles.
9. Le changement de destination et l'extension de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural vernaculaire en vue d'y créer un logement ou un hébergement touristique sous réserves :
 - D'une emprise au sol de l'existant supérieure ou égale à 50m² ;
 - Que l'extension n'excède pas 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, l'emprise au sol initiale correspondant à celle existant à la date d'approbation du PLU ;
 - De ne pas contraindre les activités agricoles et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles.
10. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances
11. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation.

12. La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privée est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. La démarche de récupération des eaux pluviales sur la parcelle est encouragée.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places.

Des implantations autres seront imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 5 mètres minimum sera imposé par rapport à l'une ou l'autre des voies ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet sera réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront implantées soit à l'appui, soit en retrait des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 EMPRISE AU SOL

En secteur Aa

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Ahc et Ah

Les emprises au sol maximales autorisées sont précisées dans l'article A2.

Article A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Aa

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Ahc et Ah

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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. »

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable auprès de la Mairie pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les clôtures végétales seront composées d'essences locales (une liste d'espèces préconisées est présente en annexe du présent règlement).

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégées :

- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable auprès de la Mairie.
- La suppression est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie, laquelle ne pourra être délivrée que dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. En outre, celle-ci devra être subordonnée à des replantations préalables en quantité ou en linéaire équivalent.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

T I T R E 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone naturelle recouvre 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'espace naturel.

La zone N comprend un secteur NL, correspondant à un centre équestre.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite en-dehors des dispositions prévues à l'article N2. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, excepté s'ils sont d'intérêt collectif.

Article N 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone N

1. Les constructions légères liées à la mise en valeur et à l'observation du patrimoine naturel, dans la limite de 10 m² maximum d'emprise au sol.

En secteur NL

2. Les constructions en lien avec le centre équestre, dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privée est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. La démarche de récupération des eaux pluviales sur la parcelle est encouragée.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En zone N

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à l'alignement des voies.

En zone NL

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En zone NL

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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. »

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable auprès de la Mairie pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les clôtures végétales seront composées d'essences locales (une liste d'espèces préconisées est présente en annexe du présent règlement).

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégées :

- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable auprès de la Mairie.

- La suppression est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie, laquelle ne pourra être délivrée que dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. En outre, celle-ci devra être subordonnée à des replantations préalables en quantité ou en linéaire équivalent.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION IV OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N 15 En matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 En matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

ANNEXE

Le Règlement stipule, à l'article 11 de plusieurs zones, que « les clôtures végétales seront composées d'essences locales ».

La présente annexe s'appuie sur un document produit par le CAUE de Vendée, intitulé « Planter dans la plaine ». Elle liste les essences végétales préconisées dans plusieurs cas de figures.

Pour les **haies libres près des habitations**, les espèces préconisées sont principalement les mêmes que pour les **haies champêtres**, à savoir :

ARBRES :

- alisier torminal
- charme
- chêne sessile (à privilégier)
- chêne pédonculé
- chêne pubescent
- cormier
- érable champêtre
- frêne commun
- merisier
- néflier
- ormes (champêtre, hybride, Lutèce)
- poirier franc
- pommier franc

ARBUSTES :

- cornouiller mâle
- cornouiller sanguin
- fusain d'Europe
- nerprun purgatif
- noisetier commun
- prunellier
- sureau noir
- troène commun
- viorne-lantane

En outre, ces haies pourront également être composées avec parcimonie avec les espèces suivantes, plus horticoles :

ARBRES :

- cerisier à grappes
- poirier variétés anciennes
- pommier variétés anciennes
- prunier myrobolan

ARBUSTES :

- amélanchier,
- buis
- noisetier à gros fruits
- saule pourpre
- troène persistant
- viorne tin