

Département de
la Vendée (85)

**Commune de
Saint-Mathurin**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

3. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°1	08.04.2011	08.07.2013	27.01.2014
Modification simplifiée n°1			01.07.2014
Modification simplifiée n°2			22.09.2015
Modification n°1			15.12.2016
Modification n°2			28.01.2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du 28.01.2019

M. le Maire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-MATHURIN.

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

- 1) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 2) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 3) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents de graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

o **Les Zones Urbaines (U)**

Sont 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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UE, UL).

o **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont 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. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies, alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables et les secteurs d'intérêt paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il sera demandé à ce qu'une haie soit replantée dans des proportions identiques (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Les éléments patrimoniaux les plus remarquables de la commune (éléments ponctuels ou linéaires bâtis) sont également repérés aux documents graphiques du règlement. Le présent règlement définit les modalités de leur préservation.

- **Les zones humides**

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Auzance, Vertonne et cours côtiers, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. Ces zones humides sont reportées aux documents graphiques du PLU.

- **Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques :**

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions annexé qui constitue partie intégrante du règlement.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie. Dès lors qu'un accès dessert plus d'un logement, il est considéré comme une voie.

Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

Attique :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Clôtures :

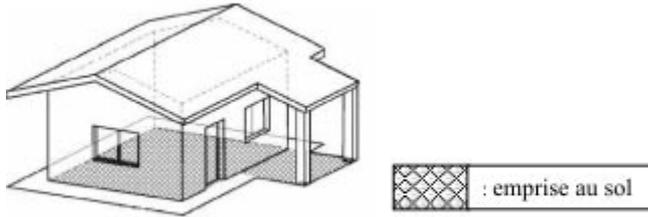
La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

- La **hauteur maximale** d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère de la façade principale (et non de l'étage en attique éventuel) dans le cas d'une toiture-terrasse.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et

semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la voie sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surface de plancher :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës, et non séparées par une voie, qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision (notion permettant de définir la part de surfaces végétalisées à maintenir).

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux...) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol

ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 10 / PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de la commune de SAINT-MATHURIN.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES U »

Sont 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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UE et UL).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux secteurs les plus denses de la commune où le bâti est traditionnellement implanté en limite par rapport à l'alignement et en limites séparatives de part et d'autre de la parcelle. Cette zone s'étend le long de l'axe principal de la commune jusqu'aux rues du Plassis au Nord et Jeanne d'Arc au Sud.

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux secteurs d'extension récents du bourg de Saint Mathurin. La forme urbaine prédominante est le modèle pavillonnaire en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Les règles de densité imposées y sont moindres qu'en zone UA.

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires). Elle se situe en entrée de ville Sud de l'agglomération, en direction des Sables d'Olonne.

La zone **UL** est destinée à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs. Elle correspond au pôle d'équipements situé en entrée de ville Ouest route de l'Ile d'Olonne.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (27/01/2014).

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux secteurs les plus denses de la commune où le bâti est traditionnellement implanté en limite par rapport à l'alignement et en limites séparatives de part et d'autre de la parcelle. Cette zone s'étend le long de l'axe principal de la commune jusqu'aux rues du Plassis au Nord et Jeanne d'Arc au Sud. »

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les garages collectifs de caravanes
7. Les carrières ou gravières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. Les annexes sur terrain nu non construit.
10. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.
11. Les entrepôts

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1.
3. Les annexes des constructions à usage d'habitation (garages, abris de jardins, abris pour animaux domestiques, celliers...) sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la

commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 mètres si elle dessert 3 logements ou moins.

- Disposer d'une largeur minimale totale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements
- Des dérogations aux deux précédents alinéas pourront être accordées au regard des projets à desservir.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les groupes de garages ou aires de stationnement doivent limiter leur nombre d'accès sur la voie publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration

conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

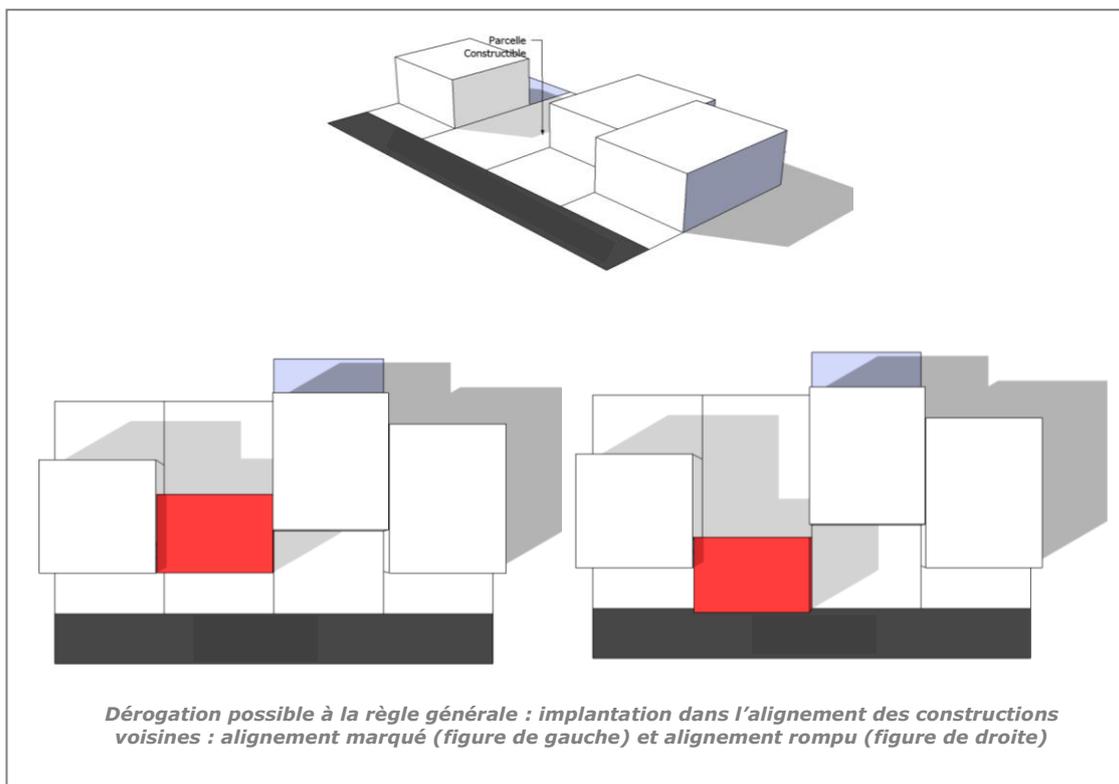
6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou privée. Un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé en cas d'impossibilité technique pour un alignement de la construction sur la voie.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.



- lorsque la continuité visuelle existante du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail présentant un intérêt patrimonial.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Les étages en attique peuvent être réalisés en retrait par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) doivent présenter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre (ordre continu).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur ou égal à 15 mètres, un retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives latérales peut être admis. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres. Lorsque la construction est édifiée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails...
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique).

Cette hauteur maximale **peut être augmentée d'un mètre**, soit 7 mètres maximum, en cas de **rez-de-chaussée commercial** nécessitant une hauteur sous plafond plus importante au rez-de-chaussée.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Des dérogations particulières peuvent être autorisées pour les équipements publics et infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et pour les établissements industriels et artisanaux devant faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.2. Hauteur relative

Dans les voies de largeur égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions implantées à l'alignement est au plus égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer.

La hauteur à l'égout des constructions implantées en recul par rapport à l'alignement est au plus égale à la règle : $H = L + Re$ (où H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement).

Une tolérance de 1 mètre supplémentaire peut être admise lorsque la hauteur déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir de l'intersection des alignements.

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante dérivée des coloris rouge à « terre »). Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, à l'exception d'un ensemble d'habitations constituant une unité architecturale.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 60% en cas de couverture en tuile

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toitures terrasses...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont interdites en zone UA en dehors des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul définie à l'article 6

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative, au-delà de la bande de recul définie à l'article 6

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans les groupements d'habitation et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UA 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*Extrait du Rapport de Présentation : « La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux secteurs d'extension récents du bourg de Saint Mathurin. La forme urbaine prédominante est le modèle pavillonnaire en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Les règles de densité imposées y sont moindres qu'en zone UA. »*

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les garages collectifs de caravanes
7. Les carrières ou gravières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. Les annexes sur terrain nu non construit.
10. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.
11. Les entrepôts

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
3. Les annexes des constructions à usage d'habitation (garages, abris de jardins, abris pour animaux domestiques, celliers...) sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 mètres si elle dessert 3 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale totale de voirie de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
- Des dérogations aux deux précédents alinéas pourront être accordées au regard des projets à desservir.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les groupes de garages ou aires de stationnement doivent limiter leur nombre d'accès sur la voie publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement

d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) doivent présenter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque la construction concerne une annexe de moins de 20m², celle-ci peut être implantée en limite séparative ou de fond de parcelle ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives ou de fond de parcelle.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique).

Cette hauteur maximale **peut être augmentée d'un mètre**, soit 7 mètres maximum, en cas de **rez-de-chaussée commercial** nécessitant une hauteur sous plafond plus importante au rez-de-chaussée.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Des dérogations particulières peuvent être autorisées pour les équipements publics et infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et pour les établissements industriels et artisanaux devant faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.2. Hauteur relative

Dans les voies de largeur égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions implantées à l'alignement est au plus égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer.

La hauteur à l'égout des constructions implantées en recul par rapport à l'alignement est au plus égale à la règle : $H = L + Re$ (où H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement).

Une tolérance de 1 mètre supplémentaire peut être admise lorsque la hauteur déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir de l'intersection des alignements.

ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante dérivée des coloris rouge à « terre »). Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, à l'exception d'un ensemble d'habitations constituant une unité architecturale.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 60% en cas de couverture en tuile

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toitures terrasses...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement, ou qu'elles concernent un volume secondaire de la construction (extension, annexe...) ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble homogène du point de vue architectural.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrier dans le plan du toit

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul définie à l'article 6

La clôture éventuelle sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative, au-delà de la bande de recul définie à l'article 6

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans les groupements d'habitation et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UB 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage n'étant pas compté pour une place
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.2.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.2.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

La surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la surface de l'unité foncière.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.3 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires). Elle se situe en entrée de ville Sud de l'agglomération, en direction des Sables d'Olonne. »

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitation
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
6. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les carrières ou gravières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. Les annexes sur terrain nu non construit.
11. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.

Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, centre de tri...).
3. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).

6. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.
7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Hors agglomération, la création de tout nouvel accès direct à la RD 760 est interdite.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (transformateur électrique par exemple)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE UE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures devront être prises afin de limiter le risque de propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu obligatoire).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation

dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent (transformateur électrique par exemple)

ARTICLE UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

La hauteur maximale des clôtures, végétales ou minérales, est fixée à 2 mètres.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE UE 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce	1 place par tranche de 30m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

Les plantations en formes libres (massifs, haies) sont recommandées. Les plantations doivent être réalisées avec plusieurs espèces mélangées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués aux vues par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives (plantations, haies, bosquets...).

La surface végétalisée doit être au moins égale à 15% de la surface de l'unité foncière.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.4 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone **UL** est destinée à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs. Elle correspond au pôle d'équipements situé en entrée de ville Ouest route de l'Île d'Olonne. »

ARTICLE UL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Article UL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'activités éducatives, socio-culturelles, sportives et de loisirs
2. Les constructions à usage de commerce ou de bureaux à condition d'être liées aux activités éducatives, socio-culturelles, sportives ou de loisirs (restauration, syndicat d'initiative...).
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone
 - Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées : elles devront être incluses au sein du bâtiment autorisé dans la zone.
 - Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.
1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, centre de tri...).
3. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UL 1.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
6. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.
7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article UL 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE UL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (transformateur électrique par exemple)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

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

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation

dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent (transformateur électrique par exemple)

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

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE UL 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions **à destination d'habitation** ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique).

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Les équipements d'infrastructure, les constructions et installations autorisées dans la zone (en dehors des constructions à destination d'habitation) et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur ci-dessus.

ARTICLE UL 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

La hauteur maximale des clôtures, végétales ou minérales, est fixée à 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

Les plantations en formes libres (massifs, haies) sont recommandées. Les plantations doivent être réalisées avec plusieurs espèces mélangées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués aux vues par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives (plantations, haies, bosquets...).

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.5 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DES ZONES AU

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1 AU se compose de 4 secteurs :

- Un secteur **1AU** à vocation mixte habitat - activités urbaines (services, commerces, hôtels), comprenant un **sous-secteur 1AU2** au sein duquel les objectifs définis au titre de l'article L123-1-5 16° ne s'appliquent pas.
- Un secteur **1AUI** destiné à recevoir les extensions de la zone d'équipements à l'Ouest du bourg, route de l'Ile d'Olonne
- Un secteur **1AUe** destiné à recevoir l'extension de la zone d'activité route des Sables d'Olonne.

La lettre suivant le sigle 1AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUe renvoie à la zone UE). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU. La zone 1AU correspond à des secteurs à vocation mixte habitat – activités urbaines (services, commerces, hôtels) et son règlement s'appuie sur celui de la zone UB.

- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone **2AU** dispose d'une vocation mixte habitat - activités urbaines (services, commerces, hôtels)

Elle comprend un sous-secteur **2AUt** destiné à recevoir, à long terme, l'implantation d'un équipement d'hébergement touristique type camping.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les garages collectifs de caravanes
7. Les carrières ou gravières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. Les annexes sur terrain nu non construit.
10. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.
11. Les entrepôts

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble, **sur la base minimale d'une surface de 0.5 hectare aménagé d'un seul tenant ou d'un projet sur l'emprise totale du secteur**, sauf pour les reliquats parcellaires en fin d'opération. Les opérations d'aménagement d'ensemble ne couvrant pas l'intégralité d'un secteur devront préserver des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (garages, abris de jardins, abris pour animaux domestiques, poulaillers, volières...) sous réserve d'être compatible avec le caractère et l'aménagement de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de

l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

6. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
7. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
8. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

En secteur 1AU seulement (secteur 1AU2 non concerné par les dispositions ci-dessous) :

9. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1 et dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
10. Toute opération entraînant la réalisation de plus de 15 logements (collectifs ou individuels) devra comporter, au titre de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, au minimum 10% de logements aidés (location et accession).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.

le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 20% de logements aidés pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements aidés à réaliser.

Exemple : 20% de logements aidés pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements aidés à réaliser.

Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres si elle dessert 3 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur de voirie totale minimum de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les groupes de garages ou aires de stationnement doivent limiter leur nombre d'accès sur la voie publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o *Eaux usées*

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques

- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) doivent présenter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées :

$L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- Lorsque la construction concerne une annexe de moins de 20m², celle-ci peut être implantée en limite séparative ou de fond de parcelle ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives ou de fond de parcelle.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

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

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique).

Cette hauteur maximale **peut être augmentée d'un mètre**, soit 7 mètres maximum, en cas de **rez-de-chaussée commercial** nécessitant une hauteur sous plafond plus importante au rez-de-chaussée.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Des dérogations particulières peuvent être autorisées pour les équipements publics et infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et pour les établissements industriels et artisanaux devant faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.2. Hauteur relative

Dans les voies de largeur égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur à l'égout des constructions implantées à l'alignement est au plus égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer.

La hauteur à l'égout des constructions implantées en recul par rapport à l'alignement est au plus égale à la règle : $H = L + Re$ (où H est la hauteur à l'égout de la construction, L est la largeur de la voie au droit de la construction et Re le retrait défini par rapport à l'alignement).

Une tolérance de 1 mètre supplémentaire peut être admise lorsque la hauteur déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir de l'intersection des alignements.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante dérivée des coloris rouge à « terre »). Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, à l'exception d'un ensemble d'habitations constituant une unité architecturale.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 60% en cas de couverture en tuile

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toitures terrasses...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement, qu'elles concernent un volume secondaire de la construction (extension, annexe...) ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble homogène du point de vue architectural.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul définie à l'article 6

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative, au-delà de la bande de recul définie à l'article 6

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans les groupements d'habitation et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement, le garage n'étant pas compté pour une place

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

La surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la surface de l'unité foncière.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.6 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone 1AUe est un secteur d'urbanisation future à moyen terme ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales). »

ARTICLE 1AUe 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitation
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
6. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les carrières ou gravières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. Les annexes sur terrain nu non construit.
11. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.

Article 1AUe 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les opérations d'ensemble de constructions, installations, aménagements et travaux à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de bureaux sous réserve de pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, centre de tri...).
4. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUe 1.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.
8. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article 1AUe 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Hors agglomération, la création de tout nouvel accès direct à la RD 760 est interdite.

ARTICLE 1A Ue 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUe 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Hors agglomération et le long de la RD 760, les constructions devront présenter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (transformateur électrique par exemple)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

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

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures devront être prises afin de limiter le risque de propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu obligatoire).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent (transformateur électrique par exemple)

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

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE 1AUe 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE 1AUe 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUe 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

La hauteur maximale des clôtures, végétales ou minérales, est fixée à 2 mètres.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE 1A Ue 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce	1 place par tranche de 30m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1Aue 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

Les plantations en formes libres (massifs, haies) sont recommandées. Les plantations doivent être réalisées avec plusieurs espèces mélangées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués aux vues par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives (plantations, haies, bosquets...).

La surface végétalisée doit être au moins égale à 15% de la surface de l'unité foncière.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.7 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1Aue 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUe 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

*Extrait du Rapport de Présentation : « La zone **1AUI** correspond à un secteur d'urbanisation future à moyen terme ayant vocation à recevoir les constructions et installations destinées aux activités éducatives, culturelles, sportives, de loisirs ainsi que les activités complémentaires. »*

ARTICLE 1AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Article 1AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les opérations d'ensemble de constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs sous réserve de pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2. Les constructions à usage de commerce ou de bureaux à condition d'être liées aux activités éducatives, socio-culturelles, sportives ou de loisirs (restauration, syndicat d'initiative...) et de s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone
 - Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées : elles devront être incluses au sein du bâtiment autorisé dans la zone.
 - Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.
8. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, centre de tri...).
10. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUI 1.
11. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
12. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
13. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.

14. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article 1AUI 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE 1AUI 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o *Eaux usées*

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUI 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUI 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (transformateur électrique par exemple)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE 1AUI 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation

dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent (transformateur électrique par exemple)

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

Une distance égale ou supérieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et de moins de 3.50 mètres de hauteur sont exemptées de la règle ci-dessus.

ARTICLE 1AUI 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions **à destination d'habitation** ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique).

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Les équipements d'infrastructure, les constructions et installations autorisées dans la zone (en dehors des constructions à destination d'habitation) et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur ci-dessus.

ARTICLE 1AUI 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

La hauteur maximale des clôtures, végétales ou minérales, est fixée à 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE 1AUI 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUI 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

Les plantations en formes libres (massifs, haies) sont recommandées. Les plantations doivent être réalisées avec plusieurs espèces mélangées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués aux vues par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives (plantations, haies, bosquets...).

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.8 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUI 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUI 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUI 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone 2AU** est une zone à vocation mixte. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté, la révision ou la modification du PLU. ».

Elle comprend un sous-secteur **2AUt** destiné à recevoir, à long terme, l'implantation d'un équipement d'hébergement touristique type camping.

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 2AU 1, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale ou 50% d'extension par rapport à l'existant.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 mètres si elle dessert 3 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale totale de voirie de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, l'installation doit être conçue de telle manière que le raccordement au réseau séparatif soit effectué lorsque celui-ci sera réalisé.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau collectif, celles-ci devront être envoyées vers un puisard.

4.3. Réseaux divers

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou présenter un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 2AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES 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 économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes...). »

La zone comprend un **sous-secteur Ai**, correspondant à une zone à vocation agricole inconstructible. Les secteurs concernés par un zonage Ai se situent à proximité immédiate de la partie urbanisée de la commune et la logique retenue est la limitation du développement de l'activité agricole sur ces espaces, activité génératrice de nuisances et peu compatible avec le développement urbain programmé à proximité.

Elle comprend également un **sous-secteur Ah** correspondant aux écarts habités par des tiers et situés au sein d'entités à vocation agricole.

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation : « La **zone A** correspond aux secteurs disposant d'un potentiel agronomique devant être préservé. Ces espaces doivent pouvoir faire l'objet d'une mise en valeur par l'activité agricole. La zone comprend un **sous-secteur Ai**, où le développement de nouvelles exploitations agricoles est proscrit en raison de la localisation des zones : à proximité du bourg ou sur coteau le long de la vallée de la Vertonne.»

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En zone Ai seulement :

1. Tous types de constructions, installations, aménagements, extensions et travaux à l'exception de ceux liés aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article 2.
2. Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou s'ils correspondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole.
2. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
4. Les extensions aux habitations de tiers, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'emprise au sol de l'extension est fixée à 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, et dans une limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - L'insertion dans leur environnement
5. Les annexes aux habitations de tiers si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'emprise au sol de l'annexe ne doit pas excéder 30 m² (total des annexes hors piscines)
 - l'annexe est implantée à un maximum de 20m du bâtiment d'habitation principal à laquelle elle se rattache ;

- La construction ne doit pas excéder 4.5m de hauteur à l'égout ;
- le bâti considéré présente une bonne insertion dans son environnement paysager ;

En zone A seulement :

6. les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole. Sont considérées comme telles :

- les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles ;
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dès lors qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation. Cette distance pourra être portée à 300 mètres maximum si le projet se situe en continuité ou au sein d'un village ou hameau existant ; Toute exploitation agricole peut disposer d'un logement de fonction si cela est justifié par l'activité. Toute demande supplémentaire sera étudiée en considération de la nature de l'activité, et du statut social de la société.
- Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ; les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situées sur le site d'exploitation ;
- les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension mesurée inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, ou d'une réhabilitation. Les bâtiments d'origine pouvant faire l'objet d'une transformation, extension, réhabilitation... doivent présenter des caractéristiques propres aux bâtiments ruraux traditionnels (longères, granges...).
- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles environnantes.

7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

8. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, pourra être imposée la mise en place de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées en plus de ceux déjà prévus pour les réseaux d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la RD 160 :**
 - Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie
- **Le long de la RD 760 :**
 - Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- **Le long des autres voies :**
 - Les constructions doivent présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **Le long des berges des cours d'eau :**
 - Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées (logement de fonction), une implantation préférentielle comprise dans une bande de 5 à 30 mètres par rapport à l'alignement sera recherchée (en dehors des cas d'implantations le long de la RD 160 et de la RD 760).

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou un équipement lié aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

ARTICLE A 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.

- Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique). Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Les équipements d'infrastructure, certains équipements publics et les bâtiments agricoles sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin, ni aux constructions à destination d'activités agricoles.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante dérivée des coloris rouge à « terre »). Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 60% en cas de couverture en tuile.

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toitures terrasses...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement, ou qu'elles concernent un volume secondaire de la construction (extension, annexe...) ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble homogène du point de vue architectural.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture de la construction à usage d'habitation doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

Elles pourront être surmontées de dispositifs à claire-voie (grillage, barreaudage...) et/ou doublées de haies vives, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser **1.50 mètre en limite de voie et d'emprise publique et 2 mètres en limites séparatives**.

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques comme soumis à un risque d'inondation ou de submersion marine, les clôtures devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux (grillage, clôture ajourée...).

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

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

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

Extrait du Rapport de Présentation : « La **zone Ah** est une zone habitée au sein d'entités agricoles homogènes. Ces secteurs regroupent des constructions d'habitation au sein de hameaux ou de villages ayant la plupart du temps perdu leur vocation agricole. »

ARTICLE Ah 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol ne relevant pas de la vocation de la zone Ah.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Article Ah 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les extensions de constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLU et les constructions liées à une habitation (annexes, garages, piscines...) sous réserve de se situer sur la même unité foncière que l'habitation, et dans la limite de 60 m² de surface de plancher au total après extension. La limite de 60 m² de surface de plancher s'entend au total par rapport à la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU (27/01/2014). Les extensions de constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas engendrer la création de nouveau logement.
3. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article Ah 1.
4. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

5. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
6. Les équipements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
7. Les changements de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole sous réserve :
 - Que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (granges, anciens bâtiments de stockage en pierre...)
 - Qu'il n'entraîne pas de charges pour la collectivité
 - Que ce changement respecte la réglementation en vigueur concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental, notamment vis-à-vis des exploitations agricoles

- Que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
- Qu'il ait accès à une voie publique ou privée dans les conditions définies à l'article Ah3
- Qu'il soit desservi par les réseaux dans les conditions prévues à l'article Ah4
- Qu'il n'aboutisse pas à la création d'un second logement et ce, sur la même unité foncière
- Que l'assainissement (autonome) soit réalisable

Article Ah 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les groupes de garages ou aires de stationnement doivent limiter leur nombre d'accès sur la voie publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE Ah 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, pourra être imposée la mise en place de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées en plus de ceux déjà prévus pour les réseaux d'eaux pluviales.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE Ah 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ah 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la RD 160 :**
 - Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie

- **Le long de la RD 760 :**
 - Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- **Le long des autres voies :**
 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou présenter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- **Le long des berges des cours d'eau :**
 - Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation, un changement de destination... d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

ARTICLE Ah 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation

dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.
- Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

ARTICLE Ah 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ah 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ah 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique). Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ah 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante dérivée des coloris rouge à « terre »). Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, à l'exception d'un ensemble d'habitations constituant une unité architecturale.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 60% en cas de couverture en tuile.

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toitures terrasses...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement, ou qu'elles concernent un volume secondaire de la construction (extension, annexe...) ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble homogène du point de vue architectural.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques comme soumis à un risque d'inondation ou de submersion marine, les clôtures devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux (grillage, clôture ajourée...).

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul définie à l'article 6

La clôture éventuelle sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative, au-delà de la bande de recul définie à l'article 6

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans les groupements d'habitation et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE Ah 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté pour une place

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ah 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.3 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ah 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE Ah 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES N

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8.

On distingue plusieurs sous-secteurs à l'intérieur de la zone N :

- **le secteur N** définissant de manière générale les espaces naturels à préserver.
- **Le secteur Nh** correspondant aux écarts habités par des tiers et situés au sein d'entités à vocation agricole ».

Chapitre 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou s'ils correspondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole ou naturel de la zone ou s'ils sont liés à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien / restauration du réseau hydrographique.
2. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
4. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements
5. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires
6. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
8. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
9. Les extensions aux habitations de tiers, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'emprise au sol de l'extension est fixée à 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, et dans une limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - L'insertion dans leur environnement

10. Les annexes aux habitations de tiers si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'emprise au sol de l'annexe ne doit pas excéder 30 m² (total des annexes hors piscines)
 - l'annexe est implantée à un maximum de 20m du bâtiment d'habitation principal à laquelle elle se rattache ;
 - La construction ne doit pas excéder 4.5m de hauteur à l'égout ;
 - le bâti considéré présente une bonne insertion dans son environnement paysager ;

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, pourra être imposée la mise en place de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées en plus de ceux déjà prévus pour les réseaux d'eaux pluviales.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la RD 160 :**

- Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie

- **Le long de la RD 760 :**

- Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

- **Le long des autres voies :**

- Les constructions doivent présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **Le long des berges des cours d'eau :**
 - Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées (logement de fonction), une implantation préférentielle comprise dans une bande de 5 à 30 mètres par rapport à l'alignement sera recherchée (en dehors des cas d'implantations le long de la RD 160 et de la RD 760).

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou un équipement lié aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

ARTICLE N 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.
- Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques comme soumis à un risque d'inondation ou de submersion marine, les clôtures devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux (grillage, clôture ajourée...).

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

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

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Extrait du Rapport de Présentation : « La **zone Nh** est une zone habitée au sein d'entités naturelles homogènes. Ces secteurs regroupent des constructions d'habitation au sein de hameaux ou de villages. »

ARTICLE Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol ne relevant pas de la vocation de la zone Nh.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Article Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les extensions de constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLU et les constructions liées à une habitation (annexes, garages, piscines...) sous réserve de se situer sur la même unité foncière que l'habitation, et dans la limite de 60 m² de surface de plancher au total après extension. La limite de 60 m² de surface de plancher s'entend au total par rapport à la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU (27/01/2014). Les extensions de constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas engendrer la création de nouveau logement.
3. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 27/01/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article Nh 1.
4. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

5. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
6. Les équipements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
7. Les changements de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole sous réserve :
 - Que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (granges, anciens bâtiments de stockage en pierre...)
 - Qu'il n'entraîne pas de charges pour la collectivité
 - Que ce changement respecte la réglementation en vigueur concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental, notamment vis-à-vis des exploitations agricoles

- Que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
- Qu'il ait accès à une voie publique ou privée dans les conditions définies à l'article Nh3
- Qu'il soit desservi par les réseaux dans les conditions prévues à l'article Nh4
- Qu'il n'aboutisse pas à la création d'un second logement et ce, sur la même unité foncière
- Que l'assainissement (autonome) soit réalisable

Article Nh 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les groupes de garages ou aires de stationnement doivent limiter leur nombre d'accès sur la voie publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

ARTICLE Nh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation ou de submersion marine, pourra être imposée la mise en place de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées en plus de ceux déjà prévus pour les réseaux d'eaux pluviales.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE Nh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Nh 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la RD 160 :**
 - Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie

- **Le long de la RD 760 :**
 - Hors agglomération, les constructions doivent présenter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- **Le long des autres voies :**
 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou présenter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- **Le long des berges des cours d'eau :**
 - Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation, un changement de destination... d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique ou privée.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE N° 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées :

$L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre. Les règles d'implantation s'appliquent seulement pour les piscines à la structure hors sol.

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

Non réglementé

ARTICLE Nh 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Nh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique). Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Nh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante dérivée des coloris rouge à « terre »). Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, à l'exception d'un ensemble d'habitations constituant une unité architecturale.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 60% en cas de couverture en tuile

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toitures terrasses...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement, ou qu'elles concernent un volume secondaire de la construction (extension, annexe...) ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble homogène du point de vue architectural.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

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.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (27/01/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques comme soumis à un risque d'inondation ou de submersion marine, les clôtures devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux (grillage, clôture ajourée...).

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et le long de la marge de recul définie à l'article 6

La clôture éventuelle sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative, au-delà de la bande de recul définie à l'article 6

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans les groupements d'habitation et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement, le garage étant compté pour une place

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Nh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Nh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE Nh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé