

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINTE HERMINE**.

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article *R111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article *R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article *R111-3

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article *R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article *R111-5

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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 difficile 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.

Article *R111-6

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article *R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article *R111-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article *R111-9

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article *R111-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article *R111-11

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article *R111-12

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article *R111-13

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article *R111-14

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R*111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article *R111-17

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article *R111-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article *R111-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R*111-20

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Aspect des constructions.

Article *R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article *R111-22

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article *R111-23

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article *R111-24

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Servitudes et autres législations

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

- a) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.442.1 à L.442.14 du Code de l'Urbanisme),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

1 - Les zones Urbaines dites "Zones U"

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

2 - Les zones à urbaniser dites "Zones AU"

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

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

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

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

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

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

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

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

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

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme

❶ Dans les zones U :

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;
- b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

❷ Dans les zones N :

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

❸ Dans les zones U et AU :

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

6 - Emplacements réservés

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

7 - Protection des boisements

a) Au titre du L.130.1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

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

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

b) Au titre du L.123-1-7

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

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

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

■ si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.
- si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations en application de l'article R.111.2.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

UA : zone urbaine correspondant au centre ancien de la commune

UB : zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation

Il existe deux secteurs spécifiques à l'intérieur de la *Zone UB* :

- **le secteur UBa** correspondant à un secteur dans lequel l'assainissement sera réalisé par un dispositif d'assainissement non collectif.

- **le secteur UBh** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à R.d.C. à proximité de l'Eglise de SIMON LA VINEUSE.

UE : zone urbaine correspondant à une activité existante implantée dans le centre bourg

Il existe un secteur spécifique à l'intérieur de la *Zone UE* :

- **le secteur UEa** correspondant à un secteur dans lequel l'assainissement sera réalisé par dispositif d'assainissement non collectif.

UL : zone urbaine correspondant à des activités sportives, de loisirs, de services et de tourisme

UP zone urbaine réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de services, parc d'activités économiques (VENDEOPÔLE).

UY : zone urbaine réservée à l'accueil des services liés au fonctionnement de l'autoroute A83.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA

Caractère de la zone :

La zone UA occupe la partie centrale du bourg de **SAINTE-HERMINE**, les constructions y sont hautes et denses, disposées généralement en ordre continu le long des voies. La présence de commerces renforce le caractère de centre-ville.

Dans cette zone urbaine, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- g) les garages collectifs de caravanes,
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles,
- i) l'implantation d'éoliennes.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances existantes.
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) Les abris de jardin construits en matériaux légers n'excédant pas une surface de 9 m² et une hauteur maximale de 2m50 au faitage.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières. Des espaces pour le stockage des déchets seront à prévoir pour les nouveaux groupes d'habitations et les lotissements à créer.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Les voies existantes ou à créer doivent permettre de favoriser les déplacements doux.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle supérieures à 9m² (sauf pour les abris de jardin) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé (s'il existe).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-

- 1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.
- 2) Toutefois, des retraits peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

- 3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- 4) Piscines
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 10 m à l'égout et 12 m au faîtage.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager, ...).

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,...., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

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

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les constructions à usage de bureaux et de commerces, ainsi que les constructions à usage d'habitations sous la forme de logements collectifs devront permettre le stationnement des vélos.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées/ plantées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales.

Il existe deux secteurs spécifiques à l'intérieur de la Zone UB :

- **le secteur UBa** correspondant à un secteur dans lequel l'assainissement sera réalisé par système autonome.

- **le secteur UBh** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à R.d.C. à proximité de l'Eglise de SIMON LA VINEUSE.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- g) les garages collectifs de caravanes
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles
- i) L'implantation d'éoliennes.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,

- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) Les abris de jardin construits en matériaux légers n'excédant pas une surface de 9 m² et une hauteur maximale de 2m50 au faitage.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans la mesure où les usages de la voie le permettent, les revêtements perméables seront à privilégier.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Des espaces pour le stockage des déchets seront à prévoir pour les nouveaux groupes d'habitations et les lotissements à créer.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Les voies existantes ou à créer doivent permettre et favoriser les déplacements doux.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle supérieure à 9m² (sauf pour les abris de jardin) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé (s'il existe).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Secteur UBa

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-

- 1) Les constructions doivent être édifiées soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.
- 2) Toutefois, des retraits peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant, pour des raisons de sécurité ou de stationnement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

- 3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- 4) Piscines
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout et 8 m au faîtage.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Secteur UBh

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R.d.C (+ 3 m maximum à l'égout et 5 m au faîtage).

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

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

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les constructions à usage de bureaux et de commerces, ainsi que les constructions à usage d'habitations sous la forme de logements collectifs devront permettre le stationnement des vélos.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées / plantées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée pour l'implantation des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de service.

Il existe un secteur spécifique à l'intérieur de la *Zone UE* :

- **le secteur UEa** correspondant à un secteur dans lequel l'assainissement sera réalisé par un dispositif d'assainissement non collectif (secteur de la zone industrielle des Terres Douces).

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'ART.2.
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- f) les garages collectifs de caravanes.
- g) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.
- h) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.
- h) les parcs résidentiels de loisirs.
- i) l'implantation d'éoliennes.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités.
- b) Les installations à caractère d'intérêt général (déchetterie, centre de tri, traitement des déchets, ...). Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- c) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne peut être autorisé que si sa surface habitable ne dépasse pas 100 m² maximum de SHON à condition qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activités.
- d) Les extensions des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans la mesure où les usages de la voie le permettent, les revêtements perméables seront à privilégier.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Les voies existantes ou à créer doivent permettre et favoriser les déplacements doux.

Les accès collectifs sur RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées..

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

2) Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- 3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation.
 - 100 m de l'axe de la déviation.
 - 100 m de l'axe de l'autoroute A83.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité d'infrastructures routières aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services n'est pas réglementée

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés du corps des règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Bâtiments à usage professionnel

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés / plantés afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales..

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales doivent être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone UL

Caractère de la zone :

La zone UL est réservée aux activités de sports, de loisirs, de tourisme, de services... et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics. Dans cette zone est inscrite la discothèque "Le Manoir".

ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- b) les lotissements de toute nature
- c) les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f) le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserve des dispositions de l'article UL 2
- g) l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
- h) les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restaurations, hébergements, discothèque ...) sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs notamment scolaires et périscolaires.
- b) La construction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de 2 ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre 1 du présent règlement.
- c) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, , ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2. Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone UL et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement (s'il existe)

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

2) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

3) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées/ plantées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone UP

Caractère de la zone :

Le secteur UP est réservé pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de services. Ces bâtiments mêlés au paysage sont les garants de l'image qualitative que constitue un parc d'activités économiques (VENDEOPÔLE).

Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- 2- les lotissements à usage d'habitation et groupe d'habitations.
- 3- l'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements et exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau soumis ou non à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.
- 4- les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes.
- 5- l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- 6- les postes d'enrobage et les centrales à béton
- 7- les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'Art.1

Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 1- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services.
- 2- les cantines et restaurants d'entreprises.
- 3- les bâtiments à usage d'enseignement professionnel.
- 4- les activités d'accompagnement : les constructions à usage d'activités de service, de commerce à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises de la zone et qu'elles valorisent le cadre de vie des entreprises, hôtel, restaurant, garderie...
- 5- les installations de loisirs et de sports et les équipements collectifs à condition qu'ils favorisent le cadre de vie de l'entreprise.
- 6- les équipements de superstructure nécessaires à la viabilisation de la zone.
- 7- les extensions des bâtiments existants sont admises.
- 8- les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire. Les habitations ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux.

Article UP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic de poids lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

Article UP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° - Assainissement

- **Eaux usées** : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales** : Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

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

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

Article UP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

* Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD
- 15 m de l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des voies internes

Sur les autres voies, lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction peut respecter cet alignement. Sinon, le recul minimal est de 5 m sauf lorsque le projet jouxte une construction existante implantée dans la marge de recul.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

- * En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation
 - 100 m de l'axe de la déviation
 - 100 m de l'axe de l'autoroute A83.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité d'infrastructures routières aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Article UP 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (rez de chaussée + 1 étage), avec au maximum 6 m à l'égout et 8 m au faîtage.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation (autoroute, R.N., desserte intérieure et piste cyclable) ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

L'image qualitative du PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES passe par l'harmonie confondue des bâtiments et du paysage.

- Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives pourront être constituées par des haies vives dont la constitution sera conforme aux prescriptions de l'ART.13. Les murs et murets sont interdits.

Lors du dépôt des permis de construire, une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction et l'aménagement des abords (clôture, plantation, organisation générale de la parcelle) accompagnera obligatoirement la demande.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UP 12 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, une place par construction à usage d'habitation, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager d'ensemble de la zone.

Article UP 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

La surface plantée par parcelle devant faire l'objet d'un traitement paysager sera de 30 % minimum de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haut jet à raison de 1 sujet pour 2 places de parking.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

Article UP 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone UY

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée à l'accueil des services liés au fonctionnement de l'autoroute A83.

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'autoroute.

2- Les équipements techniques d'infrastructure et de superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt général.

3- Les constructions à caractère habitable et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'autoroute ainsi que pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées en UY 1 sont interdites.

Article UY 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès et de transit doivent avoir au moins 5 m de largeur de chaussée.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

Article UY 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2°/ - Assainissement

- **Eaux usées** : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

A défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales** : En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à la charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article UY 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- * Les constructions doivent être implantées à :
- 35 m de l'axe des R.D. à grande circulation.
 - 15 m de l'axe des autres voies à l'exception des voies internes de la zone.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

- * En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation.
 - 100 m de l'axe de la déviation.
 - 100 m de l'axe de l'autoroute A83

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Article UY 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions (mesurée par rapport au sol naturel)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage autre que l'habitation.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

1°/ - Bâtiments à usage autre que l'habitation

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

2°/ - Bâtiments à usage d'habitation

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations telles que (garages, ateliers, buanderies abris de jardin, ...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UY 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UY 13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

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

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

Article UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble

- **Secteur 1AUh** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à R.d.C., secteur proche de l'Eglise de SIMON LA VINEUSE
- **Secteur 1AUr** dans lequel peuvent être autorisées toutes les activités liées à l'aire de service principale de l'autoroute et les constructions ayant un rapport direct avec cette activité (bâtiments thématiques, commerces, hôtellerie et restauration).

2AU : zones non réglementées à urbaniser à terme

1AUe : zone destinée à satisfaire des besoins sous forme d'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureau.

1AUℓ : zone dans laquelle peuvent être autorisées les activités de loisirs et de tourisme... et les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ainsi que les équipements publics.

2AUe : zone non réglementées à urbaniser à terme à dominante industrielle, artisanale, commerciale ou de bureau.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU" **(secteurs 1AU et 2AU)**

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

A l'intérieur des zones AU, on distingue deux zones :

1) La Zone 1AU d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.

A l'intérieur de la zone 1AU, on distingue deux secteurs :

- **le secteur 1AUh** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à R.d.C., secteur proche de l'Eglise de SIMON LA VINEUSE.

- **un secteur 1AUr** dans lequel peuvent être autorisées toutes les activités liées à l'aire de service principale de l'autoroute et les constructions ayant un rapport direct avec cette activité (bâtiments thématiques, commerces, hôtellerie et restauration).

2) La zone 2AU ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'action de la collectivité publique à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (révision, modification ou procédure de Z.A.C).

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions isolées qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'ensemble.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation des opérations autorisées.
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, les services, etc., à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m²

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 5 000 m² par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

- b) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Secteur 1AUr

Ne seront autorisées que les constructions, installations et activités liées au fonctionnement et à l'animation de l'aire de service de l'autoroute.

Zone 2AU

Sont autorisés :

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2-Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des espaces pour le stockage des déchets seront à prévoir pour les nouveaux groupes d'habitations et les lotissements à créer.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement (s'il existe).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.
- Toutefois, des retraits peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant ou pour l'emplacement d'un véhicule (limité à 5 m) devant le portail de garage

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

2) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des voies privées ou publiques et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Secteur 1AUr

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à:

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation.
- 100 m de l'axe de la déviation.
- 100 m de l'axe de l'autoroute A83

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 10 m au faîtage. Des hauteurs à R+2 avec au maximum 9 mètres à l'égout et 11 m au faîtage pourront être autorisées pour les constructions à usage d'habitation dans la mesure d'une bonne intégration avec le bâti environnant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Secteur 1AUh

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R.d.C. (3 m à l'égout et 5 m au faîtage).

Secteur 1AUr

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

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

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

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Les constructions à usage d'habitation sous la forme de logements collectifs devront permettre le stationnement des vélos.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones 1AUe"

Caractère de la zone :

Le secteur 1AUe est réservé pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux (zone des Noues)

ARTICLE 1AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) les constructions à usage d'habitation.
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- f) les garages collectifs de caravanes.
- g) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.
- h) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.

ARTICLE 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités.
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans le conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- c) L'extension des constructions, installations et activités existantes
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e) Les ouvrages de transport et de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur les R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. Les accès privatifs sur R.D. 948 seront interdits hors agglomération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. à grande circulation.

2- Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles

ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) En agglomération :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées..
- 2) Hors agglomération
Les constructions doivent être implantées à :
 - 25 m de l'axe des RD
 - 5 m de l'alignement des voies privées ou publiques et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

 - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 3) Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services n'est pas réglementée.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Bâtiments à usage professionnel

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales doivent être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones 1AUℓ"

Caractère de la zone :

La Zone 1AUℓ est un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, dans laquelle peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, culturel, de tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

ARTICLE 1AUℓ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage d'habitation.
- b) les lotissements de toute nature
- c) les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f) le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserves des dispositions de l'article 1AUℓ 2
- g) l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
- h) les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

ARTICLE 1AUℓ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement), sportives, culturelles, de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires et périscolaires.
- b) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, , ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE 1AUℓ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2.Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU^ℓ et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU^ℓ 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement (s'il existe)

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AUℓ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE 1AUℓ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

2) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

3) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUℓ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUℓ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUℓ 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUℓ 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUℓ 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 1AUℓ 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUℓ 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE 1AUℓ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

A : zone agricole

- **Secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
 - o les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général

N : zone naturelle

- **Secteur Nd** correspondant à des zones existantes dévolues au dépôt de matériau, déchetterie et à la station d'épuration
- **Secteur Nh**, autorisant les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- **Secteur Ni** correspondant à la zone inondable où s'applique le règlement du PPRI
- **Secteur Nhi** correspondant aux constructions existantes (village La Rochette) incluses dans la zone inondable où s'applique le règlement du PPRI

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones A"

Caractère des zones agricoles

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

On distingue à l'intérieur de la zone A, un sous-secteur :

- **secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
 - o les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

Dans les zones humides les exhaussements et affouillement de sol sont interdits.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée.
- c) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- d) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants (fermes auberges, fermes pédagogiques, ...) liées à une exploitation agricole permanente, principale et existante. L'agritourisme ne pourra se faire que dans du bâti de caractère et en aucun cas, par changement de destination de hangars ou de bâtiments d'élevage plus ou moins industriels.
- e) La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) 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.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone
- g) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables, ...), aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- i) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- j) La reconstruction dans les mêmes volumes et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

Secteur Ai, ne sont admises que :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement et les équipements d'intérêt général.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

2) Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des autres R.D.
- 15 m des berges des cours d'eau
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation.
- 100 m de l'axe de la déviation
- 100 m de l'axe de l'autoroute A83.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitation agricole.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les constructions devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires.

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

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

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts autorisés et les nouveaux bâtiments agricoles doivent être entourés d'un écran végétal.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
- pour tout autre défrichement, coupe et abattage, à déclaration préalable, à condition que ces éléments soient remplacés par des longueurs équivalentes.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones naturelles dites "Zones N"

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue trois secteurs :

- **secteur Nd** correspondant à des zones existantes dévolues au dépôt de matériau, déchetterie et à la station d'épuration
- **secteur Nh**, autorisant les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- **secteur Ni** correspondant à la zone inondable où s'applique le règlement du PPRI
- **secteur Nhi** correspond aux constructions existantes (village La Rochette) incluses dans la zone inondable où s'applique le règlement du PPRI.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

Dans les zones humides les exhaussements et affouillement de sol sont interdits.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les équipements et installations d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- f) Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général et ceux liés et nécessaires à l'activité agricole.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables) et les équipements d'intérêt général.

Secteur Nd, sont également admis :

Les constructions et installations nécessaires pour l'amélioration et / ou l'extension des activités et des équipements existants.

Secteur Nh, sont ainsi admis :

- a) Les extensions d'un bâtiment d'habitation existant sont limitées à 60 m² de SHON maximum. Lorsque le plafond est atteint, les extensions sont non renouvelables. Elles prennent effet à la date d'approbation du PLU à condition que :
 - L'assainissement soit possible pour le réseau public ou par un dispositif autonome conforme.
 - Le stationnement des véhicules corresponde aux besoins de l'opération projetée et assurée en dehors des voies publiques.
 - Les dispositions réglementaires au regard des sièges d'exploitations soient respectées.
- b) Les constructions d'annexes indépendantes de l'habitation principale sous réserve de ne pas créer un second logement.
- c) L'extension des constructions et des activités existantes.
- d) La création de nouveaux logements par la transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.
 - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité.
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone.
 - qu'elle n'entrave pas le règlement des activités agricoles, en respectant notamment les règles de distances applicables aux bâtiments d'élevage par rapport aux tiers.

Secteurs Ni et Nhi, (Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, zone rouge, secteur inconstructible)
--

. Sur les constructions existantes :

Extension

- surélévation des bâtiments d'habitation, cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- surélévation des bâtiments d'activités (autres qu'agricoles) dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès, cet accès ne devra pas engendrer des remblais perpendiculaires au sens d'écoulement des cours d'eau
- des bâtiments agricoles (1/5 de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserve que les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 m que les réseaux techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique où seront installés hors crue, que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur.
- Constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant, ...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Extension et aménagements des constructions existantes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supplémentaire.

- Reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de la vulnérabilité.
- La réhabilitation ou le changement de destination, des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - 1) Qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L.123.1 .7° du Code de l'Urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAUP
 - 2) Dans le cadre d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu, au-dessus de la cote de référence.

. Aménagements dans le volume des constructions existantes :

Autorisés avec les prescriptions suivantes :

- Ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet sur la population exposée au risque ou entraîne une diminution de ladite population
- Ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable
- Mise hors d'attente des eaux, des équipements sensibles à l'eau et des produits solubles dangereux.
- Mise hors d'atteinte des eaux des installations électriques
- Les réparations ou les reconstructions de bien sinistrés par inondation ne peuvent être autorisées que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite

. Travaux et réaménagements autorisés avec les prescriptions suivantes

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.

Sont autorisés :

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues d'occurrence centennale et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés au risque inondation en zone urbanisée. Les études d'incidences éventuelles prendront en compte l'estimation des imperméabilisations prévisibles à 20 ans.
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable
- les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage

- les installations légères liées aux activités : nautiques, de sports ou de loisirs (ex : hangar canoë, ...) sous réserve : de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter leur axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux ; les installations légères admises doivent être sans hébergement.
- Les aires de jeux ne comportant pas d'installations ni d'infrastructures hors sols supérieures à 20 m2 pour tout le projet, sauf constructions sur pilotis ou similaires
- Les clôtures constituées de grilles ou grillages ou de plantations discontinues
- Les campings et caravanages devront :
 - Ne pas se situer dans les zones d'aléas forts définis dans la partie présentation du PPR
 - Demeurer fermés sur la période courant du 16 Septembre au 15 Mai
 - Retirer l'ensemble des installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles, en période de fermeture
 - Disposer, en application du décret n° 94-614 du 13 Juillet 1994, relatif aux prescriptions permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible d'un affichage permanent des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation afin d'assurer la sécurité des occupants des terrains concernés
- Les piscines non couvertes
- Les constructions inférieures à 50 m2 de SHOB, nécessaires à l'observation et la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort décrite dans le rapport de présentation
- Les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur Nh :

Hors agglomération :

Les constructions annexes non habitables doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des R.D.
- 5 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. Dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu urbain existant.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation.
- 100 m de l'axe de la déviation.
- 100 m de l'axe de l'autoroute A83

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Secteur Nh :

L'emprise au sol est limitée à 30%.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Secteur Nh :

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site et le bâti environnant et ne doit pas excéder la hauteur initiale de la construction existante.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N1 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des clôtures pourront être admises uniquement sur des parcelles déjà bâties. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, des économies d'énergie ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Secteur Nh :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier.
- pour tout autre défrichement, coupe et abattage, à déclaration préalable, à condition que ces éléments soient remplacés par des longueurs équivalentes.

Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation pour construire, de déposer une déclaration de travaux.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé