

3

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

<p>Prescription de l'élaboration du PLU le :</p>	<p>PLU approuvé le :</p>	<p>Evolution du PLU :</p> <p>Modification Simplifiée n°3 du 16/12/2019</p>
--	--------------------------	---

SOMMAIRE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Chapitre 2 : règlement de la zone UE

Chapitre 3 : règlement de la zone UR

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : règlement de la zone AU

Chapitre 2 : règlement de la zone AUe

Chapitre 3 : règlement de la zone Auh

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : règlement de la zone A

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : règlement de la zone N

ANNEXE

Lexique

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CHAURAY.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous.

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2

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

Article R 111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

Article R 111-14-2

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

Article R 111.15

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

Article R 111.21

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

2) Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

5) Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis moins de dix ans à compter du 8 juillet 1988, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

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

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble

- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

7) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

8) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones auxquelles s'appliquent les servitudes de protection des monuments historiques, et dans les secteurs du plan local d'urbanisme repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, à l'exception des coupes entrant dans le cadre de l'autorisation de coupes par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978.
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Le stationnement de plus de 3 mois consécutifs ou non par an de caravanes isolées est soumis à autorisation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA sous la forme deux secteurs : UAa et UAd
- la zone UE,
- la zone UR

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ».

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- la zone AUh, dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou le règlement conditionne l'urbanisation de cette zone à la définition d'une desserte satisfaisante. La zone AUh, comprend un secteur AUhd destiné à favoriser l'émergence de programmes destinés aux primo-accédants ou de programmes locatifs.

- La zone AUe, dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou le règlement conditionne l'urbanisation de cette zone à la définition d'une desserte satisfaisante.
- la zone AU, Elle ne dispose pas à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 - VOCATION DES ZONES

ZONE UA : elle couvre les quartiers existants d'habitat à dominante pavillonnaire accompagnés de leurs aménités urbaines. Elle est découpée en trois secteurs définissant les quartiers anciens:

- UAa : le secteur des centres bourgs (Chauray et Chaban), de la Roche et le secteur du Moulin de Rhé.
- UAd : secteur de densification

ZONE UE : elle correspond à la zone d'activités et de commerces de part et d'autre de la RD 611.

ZONE UR : elle délimite le faisceau autoroutier.

ZONE AU strict : elle couvre la réserve foncière destinée aux extensions à long terme de la commune.

ZONE AUh : elle correspond aux extensions de la zone résidentielle. Elle comprend un secteur AUhd.

ZONE AUe : elle correspond à une extension de la zone d'activités.

ZONE N : elle protège les espaces naturels de la vallée de la Sèvre Niortaise. Elle comprend un secteur Np de protection contre les risques d'inondation, et un secteur Npt de protection totale contre les risques d'inondation accrue.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique destinés au transport d'énergie électrique.

ARTICLE 7 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 - LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en vert foncé, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier. 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier. Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ces zones sont suffisamment équipées pour recevoir de nouvelles constructions

La mise en place d'un périmètre de protection rapprochée des captages de Vivier et Gachet est en cours à la date d'approbation du PLU. Les mesures de protection visant à atténuer les risques de pollution des ressources en eau s'imposeront sur les territoires concernés au terme de la procédure d'établissement de cette servitude.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA

Cette zone correspond à toute la partie habitée de Chauray. Il s'agit du Chauray historique et des zones urbanisées depuis l'après-guerre, essentiellement par opérations de lotissements. A dominante résidentielle, cette zone comprend un tissu mixte, composée également de commerces, de services et d'équipements publics. Un soin particulier doit être apporté à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Les éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

La zone UA comprend :

- un secteur UAa , le Chauray historique (les bourgs et le secteur du Moulin de Rhé)
- un secteur UAd, secteur de densification.

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

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont les inconvénients et les risques sont incompatibles avec la sécurité et la tranquillité du voisinage.
- Les constructions à vocation industrielle.
- Les affouillements et exhaussements du sol non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1 d.

L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2. du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

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

2 - occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après

- Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux ainsi que les installations classées liées à l'activité urbaine, l'extension des bâtiments agricoles, à condition :

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou risque pour le voisinage.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances ou risques,
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

3 - Les occupations et utilisations du sol permises le sont sous réserve :

- Que soient prévus a minima 25% de logement social au sens de l'article L302-5 du CCH pour toutes les opérations créant 3 logements et plus
Le nombre de logements sociaux maximum créé par opération 100% dédiée au logement social dans ces zones sera de 10.
Par conséquent :
Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu dans les 3 logements créés

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments, bâtiments isolés, éléments de gros œuvre de bâtiment, murs de clôture, ...) repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation au titre de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

Article 682 du code civil : «le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner»

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

Le nombre d'accès véhicules sur les voies ouvertes à la circulation est limité à un par parcelle. Des accès complémentaires pourront être autorisés si la nature ou l'importance du programme le justifie. Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parcelles ayant une façade sur une même rue au moins égale à 30 mètres.

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.

2 - Voirie :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

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

Les voiries créées à l'occasion de la réalisation d'opérations groupées doivent distinguer la bande roulante des trottoirs, qui ne peuvent être au même niveau.

- La largeur de la bande roulante de ces voiries doit être au minimum de :
 - voirie à sens unique : 2,50 m.
 - voirie à double sens : 4,50 m.
- Chaque voie doit être équipée, au minimum, d'un trottoir d'une largeur minimale d'1,50 m.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité des circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

La création de voies se terminant en impasse sera admise exceptionnellement, pour des raisons liées à la configuration ou à la localisation des parcelles (étroitesse, ...), et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les batteries de garages privés (3 et plus), ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

En l'absence de réseau public, des dispositifs individuels de traitement sont admis, dans la mesure où ils sont adaptés au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.
 Les eaux de toiture doivent s'évacuer sur la parcelle.
 L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3 - Desserte électrique, desserte téléphonique

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain en concertation avec les organismes publics concernés.

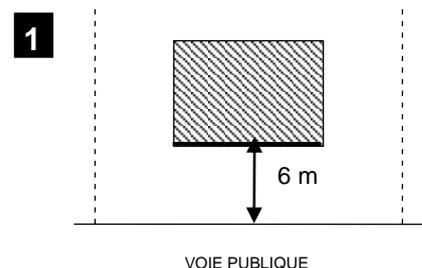
ARTICLE UA-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain d'assise devra avoir une configuration et des dimensions permettant la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales :

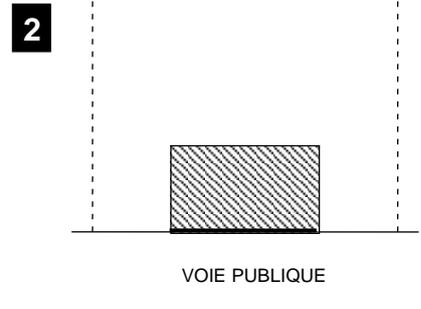
- à 6 m minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. (cf. croquis 1)



2 - Dans les secteurs UAa et UAd :

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions principales doivent s'implanter :

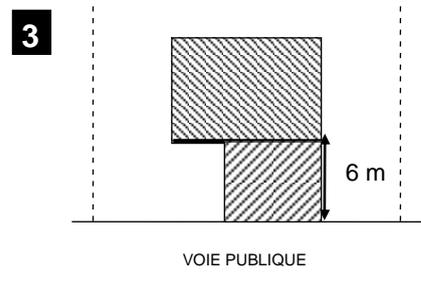
- à 6 m minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. (cf. croquis 1)
- soit à l'alignement actuel, (cf. croquis 2)



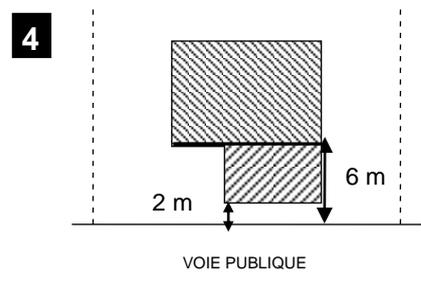
3 - Dispositions particulières :

A l'intérieur des marges de recul de 6 mètres, les extensions en façade des constructions existantes (vérandas, constructions légères avec une ossature bois) peuvent être exceptionnellement implantées, sous réserve du maintien de l'accessibilité des véhicules aux places de stationnement organisées sur la parcelle. :

- soit à l'alignement (cf. croquis 3)



- soit à au moins à 2 mètres des emprises publiques, (cf. croquis 4)



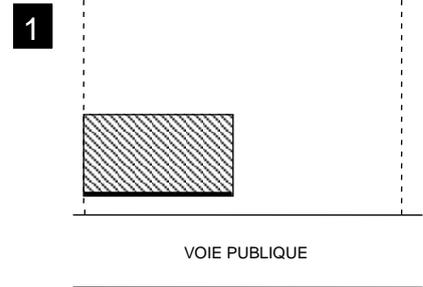
Des dispositions différentes seront admises par rapport à des dépendances du domaine public (espaces verts, cheminements piétons, etc ...).

De plus, d'autres implantations peuvent être autorisées à l'intérieur des opérations d'ensemble (voirie interne de l'opération)

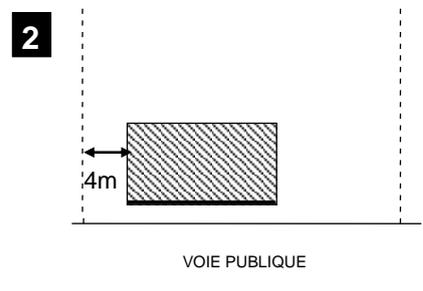
Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques.

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



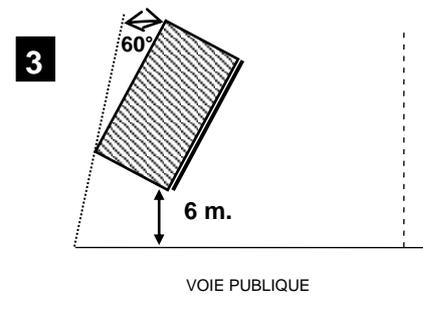
- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) ou à une distance au moins égale à 4 mètres de celle(s)-ci.



Précision :

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

- Une implantation sur limite parcellaire latérale biaise pourra être admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°, pour les constructions implantées à 6 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



Précision :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :

- 50% de l'assiette de l'unité foncière.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UAa et UAd :

L'emprise au sol n'est pas réglementée

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur des constructions :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder trois niveaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la construction.

Pour toutes constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne pourra pas dépasser 5m au faîtage. Cette règle ne s'applique pas aux zones UAa et UAd.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension, d'entretien ou de rénovation de bâtiment déjà plus haut. Dans ce cas, la hauteur maximum sera la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur UAd :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la construction.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension, d'entretien ou de rénovation de bâtiment déjà plus haut. Dans ce cas, la hauteur maximum sera la hauteur du bâtiment existant.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Aspect architectural :

Pour toutes les constructions de la zone ;

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...),

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...),
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger.

2 – Les clôtures :**Sont exigés :**

- Des clôtures d'une hauteur au plus égale à 2 mètres,
- Pour les portails, une harmonie (aspects et hauteur) avec la clôture,
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

Sont conseillés :

- La création d'une haie vive doublant la clôture

3 - Les toitures :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les toitures, en limite séparative, ne doivent pas être débordantes sur les pignons.

Sont interdits :

- Les débords de toiture de plus de 30 cm.

Sont exigés :

- Pour les toitures (sauf toiture-terrasse ou vérandas autorisées) : des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle en terre cuite (par exemple creuses ou romanes)
- Les toitures-terrasses et les vérandas demeurent autorisées.

L'ardoise (ou similaire) sera admise en rénovation ou extension de constructions déjà couvertes en ardoises.

Sont conseillés :

- Les débords entre 20 et 30 cm à l'égout en chevrons et voliges apparents.

4 - Les éléments et les périmètres protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, etc.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, etc.

5 - Conditions particulières :

Les talutages et les mouvements de terre d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure à la moitié de la hauteur du sous-sol de la construction autorisée sont interdits.

Les antennes paraboliques devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

De plus, sur chaque parcelle, un emplacement minimal de 6m00 x 6m00 sera réservé au stationnement des véhicules. Il est conseillé de laisser cet emplacement directement ouvert sur la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble, il devra être aménagé sur les parties communes au moins 1 place de stationnement pour 3 logements.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

A l'exception du secteur UAa :

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les opérations immobilières groupées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts ouvert au public en 2 unités maximum. Pour les opérations portant sur plus de 3.000 M², au moins 300 M² seront aménagés d'un seul tenant et seront engazonnés. Le surplus pourra être réparti en 3 unités maximum. Les essences seront définies en accord avec le service espaces verts au moment du dépôt du dossier.

Sur l'ensemble de la zone UA :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UE

Il s'agit de la Zone d'Activités Economiques de la commune à vocation communautaire et à vocation mixte : bureaux, commerces, services, hôtels, restaurants, centres d'activités sportives et de loisirs et équipements collectifs.

Information relative aux périmètres de protection du captage du Vivier

Les pétitionnaires seront informés de l'établissement d'un dossier loi sur l'eau pour tout projet et dans l'attente de mesures définitives liées au périmètre de protection, le projet pourra être soumis à la procédure installations classées, et à l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'intérieur des périmètres Z1 et Z2 portés au plan de zonage, repérant les risques d'incendies avec effet thermiques des entrepôts répertoriés comme installations classées, sont interdits :

- En périmètre Z1 :
 - Toutes nouvelles constructions et voies de circulation extérieures à l'établissement
 - Tous les locaux habités ou occupés par des tiers
 - Les voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles de l'établissement
- En périmètre Z2 :
 - Toutes nouvelles constructions et voies de circulation extérieures à l'établissement
 - Les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du Code de la construction et de l'habitation
 - Les Etablissements recevant du Public (ERP)
 - Les autoroutes et les routes à grande circulation dont le trafic dépasse 2000 véhicules par jour
 - Les voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes »

En outre, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel : occupations et utilisation du sol admises

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'hébergement et d'accueil,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les installations classées liées aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités :
 - de tourisme,
 - de loisirs,
 - d'exploitation du réseau routier.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.
- Les constructions et les installations classées liées à l'activité, à condition :
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

3 - A l'intérieur des périmètres Z1 et Z2 portés au plan de zonage, repérant les risques d'incendies avec effet thermiques des entrepôts répertoriés comme installations classées, peuvent être autorisées :

En périmètre Z1 :

- Les extensions limitées de bâtiments, sans création de logement, ainsi que des modifications de bâtiments qui n'entraînent pas d'extension d'activités ni de changement de vocation
- Les activités connexes où des industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine à faible densité d'emploi.

En périmètre Z2 :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que le COS fixé à l'article UE 14 soit respecté
- Les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public
- Les routes dont le trafic est inférieur à 2000 véhicules par jour
- Les voies ferrées avec transport de voyageurs peu fréquentées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès :

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.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès doit être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

2 - La voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des enlèvements d'ordures ménagères et industrielles.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées par une raquette de 25 mètres de cotés, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, des dispositifs individuels de traitement seront admis, dans la mesure où ils sont adaptés au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Les eaux de toiture doivent s'évacuer sur la parcelle.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3 - Desserte électrique, desserte téléphonique

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain en concertation avec les organismes publics concernés.

ARTICLE UE-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 30 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 20 m de l'axe des C.D. non classés à grande circulation,
- 10 m de l'axe des autres voies.

A l'intérieur des marges de recul, les constructions légères et les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir sans pouvoir s'affranchir des dispositions mentionnées à l'article 12 du règlement de la zone UE.

ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4 mètres.

Précision:

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

2 - Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non-contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur des constructions :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la construction.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension, d'entretien ou de rénovation de bâtiment déjà plus haut. Dans ce cas la hauteur maximum sera la hauteur du bâtiment existant.

Chaque plancher de construction doit être implanté de telle sorte que le raccordement de chaque construction au branchement des eaux usées soit possible en gravitaire avec la pente minimum prescrite par les services techniques compétents.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Pour toutes les constructions :

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement extérieurs.

Les talutages et les mouvements de terre sont autorisés dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur au plus égale à la moitié de la hauteur du sous-sol de la construction autorisée.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...)
- Les débords de toiture de plus de 30 cm.

Précision: Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents.

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...),
- Des ouvertures carrées ou à dominante verticale,
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger,
- Dans le cas de clôtures en mur plein, une hauteur au plus égale à 2 mètres,
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction,
- Pour les toitures (sauf toiture-terrasse ou vérandas autorisées) : des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle,
- L'ardoise (ou similaire) sera admise en rénovation ou extension de constructions déjà couvertes d'ardoises.

3 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traité, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit, pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

4 - Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les toitures-terrasses et les vérandas demeurent autorisées.

ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage de bureaux, la norme à respecter est de :

- 1 place de stationnement pour 48 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux.
- 2 m² affectés au stationnement des deux roues pour 240 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

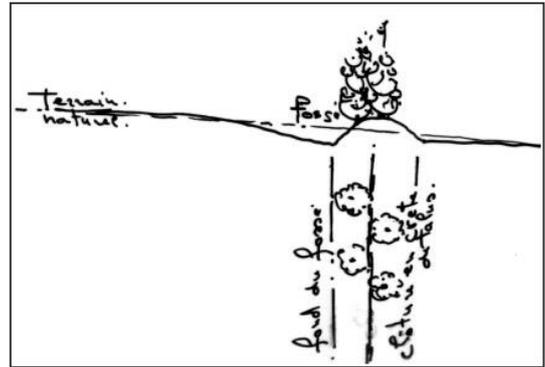
- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant, le cas échéant, une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Obligation de planter

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces.



Les limites des terrains doivent être aménagées selon les prescriptions paysagères suivantes :

- Réalisation de fossés drainants marquant les limites des parcelles
- Plantation de haies paysagères sur les talus.
- Aménagement en limite de domaine public en vue de la mise en place de conteneurs d'ordures ménagères ou industrielles.

Des aménagements paysagers différents peuvent être autorisés si l'environnement ou le relief le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A l'intérieur des périmètres Z2 repéré au plan de zonage, repérant les risques d'incendies avec effets thermiques des entrepôts répertoriés comme installations classées, peuvent être autorisées :

- Un COS est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 2.

Aucun COS n'est fixé en dehors des prescriptions ci-dessus.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UR

Il s'agit du faisceau de passage de l'autoroute A 83.

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

ARTICLE UR-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE UR-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les aires de stationnement ou les constructions à usage de stationnement.

Les constructions, installations et dépôts liés à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, y compris les installations classées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE UR-4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, des dispositifs individuels de traitement seront admis, dans la mesure où ils sont adaptés au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3 - Desserte électrique, desserte téléphonique

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain en concertation avec les organismes publics concernés.

ARTICLE UR-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UR-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE UR-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites ou en retrait.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UR-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UR-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UR-11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE UR-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UR-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont insuffisamment équipées pour être immédiatement urbanisées

La mise en place d'un périmètre de protection rapprochée des captages de Vivier et Gachet est en cours à la date d'approbation du PLU. Les mesures de protection visant à atténuer les risques de pollution des ressources en eau s'imposeront sur les territoires concernés au terme de la procédure d'établissement de cette servitude.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone de réserve d'urbanisation à long terme de la commune. Cette zone n'est pas constructible immédiatement, mais pourra être ouverte à l'urbanisation par simple modification ou révision du PLU, en tant que de besoin.

SECTION AU-1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU-1 - ADMISES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement des services publics et les équipements d'infrastructure à condition qu'ouvrages et équipements soient techniquement compatibles avec une implantation au sein du périmètre de protection des captages de Vivier et Gachet conformément aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2010 annexé au présent règlement.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

ARTICLE AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites ou en retrait.

ARTICLE AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE AUe

Il s'agit de la zone d'extension de la zone d'Activités économiques, à vocation mixte (activités, commerces, services et équipements). Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de voiries et réseaux.

Information relative aux périmètres de protection du captage du Vivier

Les pétitionnaires seront informés de l'établissement d'un dossier loi sur l'eau pour tout projet et dans l'attente de mesures définitives liées au périmètre de protection, le projet pourra être soumis à la procédure installations classées, et à l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION AUe1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE AUe- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'hébergement et d'accueil,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les installations classées liées aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone,
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités :
 - de tourisme
 - de loisirs
 - d'exploitation du réseau routier.

2 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.

- Les constructions et les installations classées liées à l'activité, à condition :
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès doit être autorisé par le service gestionnaire du réseau.
En conséquence, une voie de desserte, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone, doit être créée.

2 - La voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des enlèvements d'ordures ménagères et industrielles.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir :

- Voirie structurante : une largeur de chaussée de 9 mètres,
- Voirie de desserte interne : une largeur de chaussée de 6 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées par une raquette de 25 à 30 mètres de coté, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, des dispositifs individuels de traitement seront admis, dans la mesure où ils sont adaptés au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Les eaux de toiture doivent s'évacuer sur la parcelle.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3 - Desserte électrique, desserte téléphonique

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain en concertation avec les organismes publics concernés.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit respecter les dispositions de l'article L 111-1-4, le cas échéant.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 30 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 20 m de l'axe des C.D. non classés à grande circulation
- 10 m de l'axe des autres voies.

A l'intérieur des marges de recul, les constructions légères et les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir sans pouvoir s'affranchir des dispositions mentionnées à l'article 12 du règlement de la zone AUE.

ARTICLE AUE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à 4 mètres.

Précision:

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

2 - Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE AUE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE AUE-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur des constructions :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 20 mètres au faîtage de la construction.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension, d'entretien ou de rénovation de bâtiment déjà plus haut. Dans ce cas, la hauteur maximum sera la hauteur du bâtiment existant.

Chaque plancher de construction doit être implanté de telle sorte que le raccordement de chaque construction au branchement des eaux usées soit possible en gravitaire avec la pente minimum prescrite par les services techniques compétents.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe-11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour toutes les constructions de la zone ;

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement extérieurs.

Les talutages et les mouvements de terre sont autorisés dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur au plus égale à la moitié de la hauteur du sous-sol de la construction autorisée.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...)
- Les débords de toiture de plus de 30 cm.

Précision:

Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents.

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...)
- Des ouvertures carrées ou à dominante verticale
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Dans le cas de clôtures en mur plein, une hauteur au plus égale à 1 mètres.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Pour les toitures (sauf toiture-terrasse ou vérandas autorisées) : des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle.
- L'ardoise (ou similaire) sera admise en rénovation ou extension de constructions déjà couvertes d'ardoises.

3 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traité, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit, pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée à nu.

ARTICLE AUe-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage de bureaux, la norme à respecter est de :

- 1 place de stationnement pour 48 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux.
- 2 m² affectés au stationnement des deux roues pour 200 m² de surface de plancher.

Les stationnements visiteurs et employés doivent être aménagés dans la bande de reculement du terrain définie par l'article AUe 6.

Des aires de livraisons doivent être aménagées en fonction des besoins des constructions à l'arrière des constructions, accompagnées de murs masquant le stockage des palettes.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant, le cas échéant, une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE AUe-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations

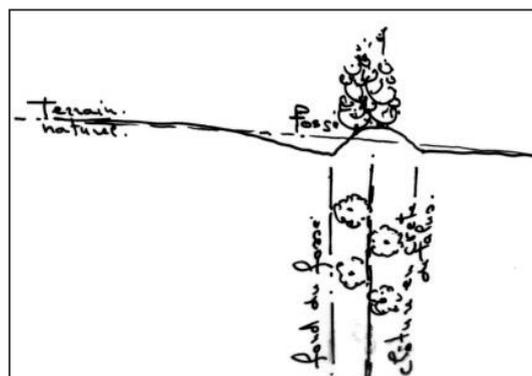
Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces.

Les limites des terrains doivent être aménagées selon les prescriptions paysagères suivantes :

Réalisation de fossés drainants marquant les limites des parcelles

Plantation de haies paysagères sur les talus.

Des aménagements paysagers différents peuvent être autorisés si l'environnement ou le relief le justifie.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE AUh

Cette zone, à vocation résidentielle, est destinée à recevoir une urbanisation immédiate sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

La zone AUh comprend un secteur AUhd, où les hauteurs des constructions sont autorisées jusqu'à 12 mètres au faitage et où les règles d'implantations sur la parcelle sont assouplies.

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

ARTICLE AUh-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- Les constructions individuelles, isolées, hors lotissement ou opération groupée,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable et les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont les inconvénients et les risques sont incompatibles avec la sécurité et la tranquillité du voisinage,
- Les constructions à vocation industrielle,
- Les affouillements et exhaussements du sol non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

ARTICLE AUh-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les lotissements et les groupes d'habitation, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les installations classées liées aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après, et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances ou risque,
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2 – Conditions générales d'occupation et d'utilisation des sols :

- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation, à condition que :
 - les équipements internes de l'opération et ceux nécessités pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents soient pris en charge par le pétitionnaire.
 - L'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe.

3 - Les occupations et utilisations du sol permises le sont sous réserve :

- Que soient prévus a minima 30% de logement social au sens de l'article L302-5 du CCH pour toutes les opérations créant 3 logements et plus

Le nombre de logements sociaux maximum créé par opération 100% dédiée au logement social dans ces zones sera de 40.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu dans les 3 logements créés.

Précision :

Une opération est réputée ne pas entraver le développement ultérieur de la zone si elle s'insère dans un secteur d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal (art. L 332.9 du Code de l'Urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

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.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies de plus de 60 mètres de profondeur se terminant en impasse doivent être aménagées par une raquette de 25 mètres de cotés, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Si nécessaire des espaces communs pour le regroupement des bacs à ordures ménagères, conformes aux exigences du service compétent, devront être réalisés par l'aménageur.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité des circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

En l'absence de réseau public, des dispositifs individuels de traitement seront admis, dans la mesure où ils sont adaptés au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Les eaux de toiture doivent s'évacuer sur la parcelle.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3 - Desserte électrique, desserte téléphonique

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain en concertation avec les organismes publics concernés.

ARTICLE AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Dispositions générales :

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain d'assise devra avoir une configuration et des dimensions permettant la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

Précision :

Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de zone.

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

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 10 mètres de l'emprise des C.D.,
- 6 mètres des autres voies.

En secteur AUhd :

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions principales doivent s'implanter :

- 10 mètres de l'emprise des C.D.,
- à 6 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Ou à l'alignement actuel.

A l'intérieur des marges de recul de 6 mètres, les extensions en façade des constructions existantes (vérandas, constructions légères avec ossature bois) peuvent être exceptionnellement implantées, sous réserve du maintien de l'accessibilité des véhicules aux places de stationnement organisées sur la parcelle.

Des dispositions différentes seront admises par rapport à des dépendances du domaine public (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

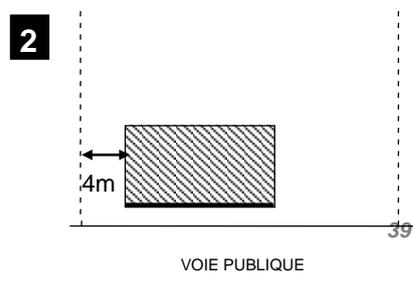
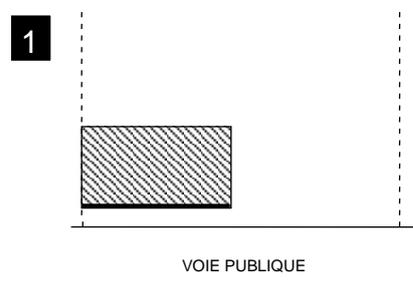
D'autres implantations peuvent être autorisées à l'intérieur des opérations d'ensemble.

Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques

ARTICLE AUh-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) ou à une distance au moins égale à 4 mètres de celle(s)-ci.



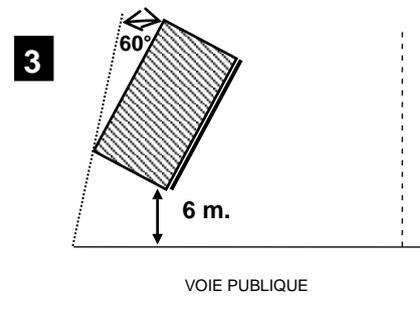
Précision schéma 1:

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

Précision :

La façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.

- Une implantation sur limite parcellaire latérale biaisée pourra être admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°, pour les constructions implantées à 6 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. (cf croquis 3)

**Précision :**

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensemble de constructions.

Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL**1 – Disposition générale**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

1 - Disposition générale :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la construction en dehors des bâtiments d'intérêt général dont la hauteur peut atteindre 15 mètres.

2 - Dans le secteur AUhd :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la construction.

Un dépassement de 3 m peut être autorisé, dans la mesure où les constructions font l'objet d'une composition architecturale spécifique visant :

- à rompre la monotonie des façades
- à assurer leur insertion sur le site, en tenant compte, notamment, du relief.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour toutes les constructions de la zone ;

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...).

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...)
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger

2 – Les clôtures

Sont exigés :

- Des clôtures d'une hauteur au plus égale à 2 mètres
- Pour les portails, une harmonie (aspects et hauteur) avec la clôture.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

Sont conseillés :

La création d'une haie vive doublant la clôture

3 - Les toitures :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les toitures, en limite séparative, ne doivent pas être débordantes sur les pignons.

Sont interdits :

- Les débords de toiture de plus de 30 cm.
- L'ardoise (ou similaire).

Sont exigés :

- pour les toitures (sauf toiture-terrasse ou vérandas autorisées) : des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle.

Les toitures-terrasses et les vérandas demeurent autorisées.

4 - Conditions particulières :

Les talutages et les mouvements de terre sont autorisés dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur au plus égale à la moitié de la hauteur du sous-sol de la construction autorisée.

Les antennes paraboliques devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage de logement, la norme à respecter est de :

- 2 places de stationnement par logement

De plus, sur chaque parcelle, un emplacement minimal de 6m00 x 6m00 sera réservé au stationnement des véhicules. Il est conseillé de laisser cet emplacement directement ouvert sur la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble, il devra être aménagé sur les parties communes au moins 1 place de stationnement pour 3 logements.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE AUh-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les opérations immobilières groupées devront comporter au moins 10 % d'espaces verts ouverts au public en 2 unités maximum. Pour les opérations portant sur plus de 3.000 M², au moins 300 M² seront aménagés d'un seul tenant et seront engazonnés. Le surplus pourra être réparti en 3 unités maximum. Les essences seront définies en accord avec le service espaces verts au moment du dépôt du dossier.

Les opérations immobilières ou les constructions, réalisées sur des unités foncières en limite de zone A ou N, ou à cheval sur la zone AUh et les zones A ou N, doivent s'accompagner de la plantation de haies arbustives en limite de zone AUh.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La mise en place d'un périmètre de protection rapprochée des captages de Vivier et Gachet est en cours à la date d'approbation du PLU. Les mesures de protection visant à atténuer les risques de pollution des ressources en eau s'imposeront sur les territoires concernés au terme de la procédure d'établissement de cette servitude.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone réservée à l'activité agricole.

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'intérieur des périmètres Z1 et Z2 repérés au plan de zonage, repérant les risques d'incendies avec effets thermiques des entrepôts répertoriés comme installations classées, sont interdits :

En périmètre Z1 : toutes nouvelles constructions et voies de circulation extérieures à l'établissement :

Tous les locaux habités ou occupés par des tiers

Les voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles de l'établissement

En périmètre Z2 : toutes nouvelles constructions et voies de circulation extérieures à l'établissement :

Les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du Code de la construction et de l'habitation

Les Etablissements recevant du Public (ERP)

Les autoroutes et les routes à grande circulation dont le trafic dépasse 2000 véhicules par jour

Les voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes »

En outre, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Rappel : les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'entrepôts agricoles (type silo),
- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les installations classées liées aux activités agricoles, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- L'extension des installations classées, existantes à la date du 01/01/1990,
- Les constructions à usage agricole,
- L'extension mesurée des constructions, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les constructions liées aux activités déjà existantes dans la zone à la date du 01/01/1990, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- La réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants,
- Le changement de destination des bâtiments existants pour les destiner à l'habitation à la date du 01/01/1992, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement des services publics à condition qu'ils soient techniquement compatibles avec une implantation au sein du périmètre de protection des captages de Vivier et Gachet conformément aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2010 annexé au présent règlement.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures,
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation du réseau routier.

2 - Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent certaines conditions ci-après définies :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur lorsqu'elles sont situées à moins de 100 m de l'emprise de la RD 611,
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone,
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date du 01/01/1992

- Les lotissements ou groupes d'habitations, sous réserve qu'ils soient destinés au logement d'exploitants agricoles ou de toute personne dont l'activité principale est liée à l'exploitation agricole dans la zone.

- L'extension des constructions existantes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface de plancher à la date du 01/01/1992.

- Les constructions « annexes » d'une surface de plancher de moins de 50 m², situées sur la même parcelle que la construction principale.

- Le changement de destination des constructions existantes à la date du 01/01/1990 pour les destiner à l'habitation de personnes dont l'activité n'est pas liée à l'agriculture, à condition :
 - qu'elles possèdent, avant travaux, murs et toits,
 - que par leur présence, elles n'entraînent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants et, notamment, qu'elles respectent les distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles par le Règlement Sanitaire Départemental
 - que le pétitionnaire prenne à sa charge tous les raccordements aux réseaux d'équipements que la nouvelle destination nécessite,
 - que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents.

Précision :

Les présentes dispositions concernant le changement de destination ont pour objet de permettre la réhabilitation de bâtiments traditionnels afin d'assurer la sauvegarde du patrimoine architectural rural.

- Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'apportent aucun risque ni aucune gêne au voisinage.

3 – A l'intérieur des périmètres Z1 et Z2 repérés au plan de zonage, repérant les risques d'incendies avec effets thermiques des entrepôts répertoriés comme installations classées, peuvent être autorisées :

En périmètre Z1 :

- Les extensions limitées de bâtiments, sans création de logement, ainsi que des modifications de bâtiments qui n'entraînent pas d'extension d'activités ni de changement de vocation
- Les activités connexes où des industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine à faible densité d'emploi.

En périmètre Z2 :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que le COS fixé à l'article UE 14 soit respecté
- Les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public
- Les routes dont le trafic est inférieur à 2000 véhicules par jour
- Les voies ferrées avec transport de voyageurs peu fréquentées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Les accès :

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.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès sur la voie de liaison RD 611/RD 743. et sur la RD 611 est interdit, sous réserve des aménagements futurs de celle-ci.

En conséquence, une voie de desserte, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone, doit être créée.

2 - La voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées par une raquette de 25 mètres de cotés, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Les eaux de toiture devront s'évacuer sur la parcelle.

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

ARTICLE A- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain d'assise devra avoir une configuration et des dimensions permettant la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

Précision :

Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de zone.

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

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 30 m de l'axe des voies à grande circulation (RD 611)
- 20 m de l'axe des C.D. non classées à grande circulation,
- 10 m de l'axe des autres voies.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

ARTICLE A- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.

Précision :

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

Précision :

La façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.

Une implantation sur limite parcellaire latérale biaisée pourra être admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°.

2 - Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

ARTICLE A- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour toutes les constructions de la zone

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...)
- Les débords de toiture de plus de 30 cm.

Précision :

Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents.

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...)
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Dans le cas de clôtures en mur plein, une hauteur au plus égale à 2 mètres.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

3 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traité, ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit, pour les toitures et les parois verticales, l'usage de la tôle galvanisée.

4 - Conditions particulières :

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A l'intérieur des périmètres Z2 repéré au plan de zonage, repérant les risques d'incendies avec effet thermiques des entrepôts répertoriés comme installations classées, peuvent être autorisées :

- Un COS est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UA 2.

Aucun COS n'est fixé en dehors des prescriptions ci-dessus.

TITRE 5**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE N

Zone de protection des paysages, notamment de la vallée de la Sèvre Niortaise.

La zone N comprend deux secteurs :

- **un secteur Np, correspondant à un niveau d'aléa moyen ou fort**, où les risques d'inondation conduisent à limiter les possibilités de constructions. Sont autorisés sous conditions tenant à la vocation naturelle du site et à l'inondabilité du secteur que :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées
- La réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants,
- Les reconstruction après sinistre des constructions régulièrement édifiées
- Les constructions et installations publiques à usage d'activités de loisirs ou de tourisme.
- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages, aménagement et travaux hydrauliques

- **un secteur Npt, correspondant à un niveau d'aléa fort**, où les risques d'inondation conduisent à interdire toutes nouvelles constructions, et à limiter les possibilités d'évolution des constructions.

Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Dans la zone N à l'exclusion du secteur Npt :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites

2 – Dans le secteur Npt :

- Toutes les constructions nouvelles sont interdites.
- En outre, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans la zone N à l'exclusion des secteurs Np et Npt :

- L'extension des constructions existantes, à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface de plancher à la date du 01/01/1992,
- La réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants, à condition que les travaux n'aboutissent pas à la création de surface de plancher supérieure à la création admise en cas d'extension visé ci-dessus.
- Les constructions annexes attenantes d'une surface de plancher de moins de 50 m² et ne créant pas de surface de plancher taxable (même par changement de d'affectation), situées sur la même parcelle que la construction principale.

- Le changement de destination des constructions existantes à la date du 01/01/1992 pour les destiner à l'habitation de personnes dont l'activité n'est pas liée à l'agriculture, à condition :
 - qu'elles possèdent, avant travaux, murs et toits,
 - que par leur présence, elles n'entravent pas le bon fonctionnement des sièges d'exploitation avoisinants et, notamment, qu'elles respectent les distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles par le Règlement Sanitaire Départemental,
 - que le pétitionnaire prenne à sa charge tous les raccordements aux réseaux d'équipements que la nouvelle destination nécessite,
 - que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents.

Précision :

Les présentes dispositions concernant le changement de destination ont pour objet de permettre la réhabilitation de bâtiments traditionnels afin d'assurer la sauvegarde du patrimoine architectural rural.

- les constructions et installations publiques à usage d'activités de loisirs ou de tourisme,
 - les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructure.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments, bâtiments isolés, éléments de gros œuvre de bâtiment, murs de clôture, ...) repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation au titre de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme.

2 – En secteur Np :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées à condition que :
 - la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date du 01/01/1992,
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - le niveau de plancher de l'extension doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, sauf pour les annexes.
- La réfection, la restauration, l'entretien des bâtiments existants, à condition que :
 - les travaux n'aboutissent pas à la création de surface de plancher supérieure à la création admise en cas d'extension visé ci-dessus.
 - Une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence ...) soit aménagé
 - Les pièces d'habitation inondables (en rez-de-chaussée) ne constituent pas un espace de vie (c'est-à-dire des pièces régulièrement occupées telles que la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres, ...)
- Les reconstruction après sinistre des constructions régulièrement édifiées sont autorisées à condition que :
 - le niveau de plancher de l'extension doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, sauf pour les annexes.
- Les constructions et installations publiques à usage d'activités de loisirs ou de tourisme.
- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructure.

Précision :

Par mesure de précaution, il est fortement recommandé de :

- L'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence
- La mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...)

- Les ouvrages, aménagement et travaux hydrauliques à condition que :
 - Ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques
 - Ils n'augmentent pas le risque et ne diminuent pas la capacité des champs d'expansion naturels des crues.

3 – En secteur Npt :

- L'extension des constructions existantes, est autorisée à condition que l'extension
 - n'excède pas 10m²
 - soit affectée à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs.
- Le niveau de plancher de l'extension doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues
- Les changements de destination des constructions existantes, sont autorisées à condition qu'ils n'aboutissent pas à la création de nouveau logement.
- La réhabilitation des constructions non occupées est autorisée à condition qu'elle n'aboutisse pas à la création de nouveau logement.

Précision :

Par mesure de précaution, il est fortement recommandé de :

- L'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence
- La mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Les accès :

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès sur la voie nouvelle et sur les chemins de remembrement est interdit.

2 - La voirie :

Non réglementé

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Les eaux de toiture devront s'évacuer sur la parcelle.

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

ARTICLE N-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain d'assise devra avoir une configuration et des dimensions permettant la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

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

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 10 m de l'emprise des C.D. non classées à grande circulation,
- 6 m des autres voies.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions Générales :

- Les constructions doivent s'implanter sur les limites.

Précision :

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

Précision :

La façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.

- Une implantation sur limite parcellaire latérale biaisée pourra être admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°.

2 - Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

3. Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour toutes les constructions de la zone

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...)
- Les débords de toiture de plus de 30 cm.

Précision :

Cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes et auvents.

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...)

- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger
- Dans le cas de clôtures en mur plein, une hauteur au plus égale à 2 mètres.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Une couverture en tuiles rondes

3 – Les éléments et les périmètres protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, etc.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, etc.

4 – En secteur Np :

Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux.

Les clôtures doivent être conçues avec une perméabilité suffisante pour permettre l'expansion des crues (aménagement en pied de mur d'orifices assurant le passage des eaux sous la forme de trou, buse, ...)

5 - Conditions particulières :

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les toitures-terrasses et les vérandas demeurent autorisées. L'ardoise (ou similaire) sera admise en extension ou rénovation de constructions déjà couvertes en ardoise.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



ANNEXES



LEXIQUE**Alignement :**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'est possible de l'utiliser en référence à l'article 6 que dans la mesure où la règle s'applique à des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées, l'alignement disparaît, l'article 6 régit alors l'implantation des constructions soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Le C.O.S est le rapport exprimant le nombre de m² de surface de plancher susceptibles d'être construits par m² de sol.

Emprise au sol :

C'est la surface au sol résultant de la projection vertical de la construction, y compris le cas échéant la surface non occupée entre les pilotis (préau appentis), qui doivent être considérées comme emprise au sol.

La surface de plancher :

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Terrain :

Le terrain désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Si une propriété foncière est traversée par une voie ou cours d'eau, elle est constituée de plusieurs terrains.

La notion de terrain recouvre la même notion que celle d'unité foncière.