

Département de
la Vendée (85)

**Commune de
L'Aiguillon-sur-Vie**

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°1	28.04.2011	16.07.2013	25.02.2014
Modification n°1			24.09.2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal,
réuni en séance le 24/09/2019

M. le Maire
Loïc NAULET

Contenu

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	38
Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	46
Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	54
Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	64
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	75
Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	76
Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	86
Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	94
Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	102
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	106
Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	107
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	116
Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	117
Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	125

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de L'AIGUILLON SUR VIE.

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

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

○ **Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UE, UL, UT, UG).

○ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

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

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

○ **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ **Les Zones Naturelles (N)**

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

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

○ **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Au sein des Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier
- S'il est fait application d'un Plan Simple de Gestion agréé ou d'un règlement type de

gestion approuvé

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

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

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies, alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables et les secteurs d'intérêt paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Patrimoine végétal (ensembles paysagers, haies, bandes tampon) :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière sera refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il sera demandé à ce qu'une haie soit replantée dans des proportions identiques (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Au sein des « bandes tampon » identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, seules peuvent être autorisées certains équipements et infrastructures techniques, sous réserve d'une impossibilité technique pour leur mise en œuvre en dehors de ces périmètres.

Patrimoine bâti et architectural

Les éléments patrimoniaux les plus remarquables de la commune (éléments ponctuels ou linéaires bâtis) sont également repérés aux documents graphiques du règlement. Le présent règlement définit les modalités de leur préservation (articles 2 et 11 des zones concernées).

o Les zones humides

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

Le SAGE distingue dans son règlement deux types de zones humides pour lesquelles des prescriptions différentes s'appliquent.

Au sein des zones humides repérées au SAGE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-crédation ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- ▶ équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- ▶ d'une surface au moins égale à la surface impactée,
- ▶ située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Au sein des autres zones humides identifiées par le SAGE, dans le cadre d'un projet d'envergure, toute modification de l'occupation du sol doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

- **Les emplacements réservés**

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

- **Les sites contenant des vestiges archéologiques**

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent sur les documents graphiques du règlement du PLU.

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

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

- **Les secteurs en attente de projet**

Un secteur a été délimité au plan de zonage, en attente d'un projet d'aménagement global, au sein duquel seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisés.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis ci-après :

Abri de jardin : construction annexe de petite taille destinée, à l'exclusion de toute activité d'habitation ou d'activités, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Annexe :

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

Attique :

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

Clôtures :

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

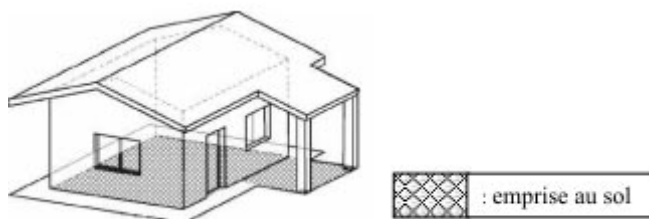
Contigu :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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



Extension :

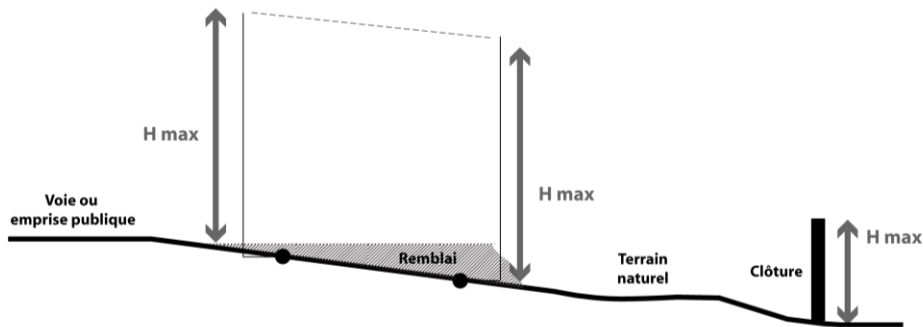
L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :

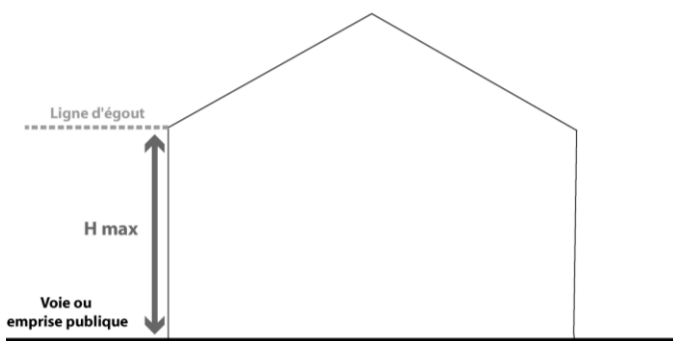
Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur,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

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Terrain en pente



Toiture à pente



Toiture terrasse



Limite de voie ou d'emprise publique :

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

Limite séparative :

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

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

Distances perpendiculaires :

Dans le cas d'un terrain en biais, non perpendiculaire à la ligne de référence, une orientation spécifique du bâti sur la parcelle pourra être admise. Ainsi, les constructions pourront déroger au recul minimal imposé de 3 mètres et répondre uniquement à un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre l'implantation de constructions non perpendiculaires aux limites séparatives pourra être admise.

Nu de la façade :

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

Recul :

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

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

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

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

Surface de plancher :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Unité foncière :

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

Voie :

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

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

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

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

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

ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS

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

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

ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

ARTICLE 10 / PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de la commune de L'AIGUILLON SUT VIE.

ARTICLE 11 / OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 12 / MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur (y compris les ravalements et peintures de façades) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES U »

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UE, UL, UT et UG).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux secteurs les plus denses de la commune où le bâti est traditionnellement implanté en limite par rapport à l'alignement et en limites séparatives de part et d'autre de la parcelle. Cette zone s'étend le long de l'axe principal de la commune (rue Georges Clémenceau) et intègre le quartier du cœur historique de la commune (église + nouvelle mairie) rue des Fiefs.

Elle comprend un **sous-secteur UAa** au sein duquel une densification plus importante peut être admise, notamment concernant les hauteurs autorisées. Ce sous-secteur concerne les principaux potentiels de renouvellement urbain ou d'équipements structurants : îlot rue Rogatien Mornet, projet de réaménagement au niveau du complexe sportif actuel, secteur du Foyer Logement face au Château de Marigny rue De Lattre de Tassigny.

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

Elle comprend un **sous-secteur UBa** correspondant à l'ancienne zone Nh2 située derrière le château et au sein de laquelle des nouvelles constructions sont autorisées mais la densification n'est pas souhaitable (caractère boisé du secteur à conserver en bordure de rivière).

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires). Elles se situent le long de la rue Georges Clémenceau (route de Challans) et le long de la route de Saint Révérend.

La zone **UL** est destinée à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs. Elle correspond à la partie du pôle d'équipements actuel non amenée à déménager au Moulin Neuf dans le cadre du réaménagement du centre-bourg (terrains de tennis).

La zone **UT** correspond à un secteur spécialement aménagé en vue de recevoir des constructions à vocation d'hébergement touristique. Elle comprend deux sous-secteurs **UTc** et **UTp** respectivement dédiés à l'accueil des constructions, installations, aménagements et travaux liés aux campings et liés aux Parcs Résidentiels de Loisirs.

La zone **UG** correspond aux terrains aménagés en vue de recevoir des constructions à vocation d'habitation et de commerces / services autour du Golf des Fontenelles. Elle correspond à des formes urbaines particulières liées au projet. Des sous-secteurs **UGah**, **UG1** et **UG2** ont été définis afin de maintenir la cohérence des projets réalisés. Les zones UG1 et UG2 sont des zones urbaines à vocation pavillonnaire pouvant accueillir commerces et services liés au Golf et la zone UGah est une zone à vocation de services et d'équipements liés au Golf.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (25/02/2014).

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation : « La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux secteurs les plus denses de la commune où le bâti est traditionnellement implanté en limite par rapport à l'alignement et en limites séparatives de part et d'autre de la parcelle. Cette zone s'étend le long de l'axe principal de la commune (rue Georges Clémenceau) et intègre le quartier du cœur historique de la commune (église + nouvelle mairie) rue des Fiefs.

Elle comprend un **sous-secteur UAa** au sein duquel une densification plus importante peut être admise, notamment concernant les hauteurs autorisées. Ce sous-secteur concerne les principaux potentiels de renouvellement urbain ou d'équipements structurants : îlot rue Rogatien Mornet, projet de réaménagement au niveau du complexe sportif actuel, secteur du Foyer Logement face au Château de Marigny rue De Lattre de Tassigny.»

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les entrepôts sous réserve de ne pas être liés à une activité nuisante pour la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 25/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1.

4. Les annexes des constructions à usage d'habitation (garages, abris de jardins, abris pour animaux domestiques, celliers...) sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
8. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des

eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou privée.

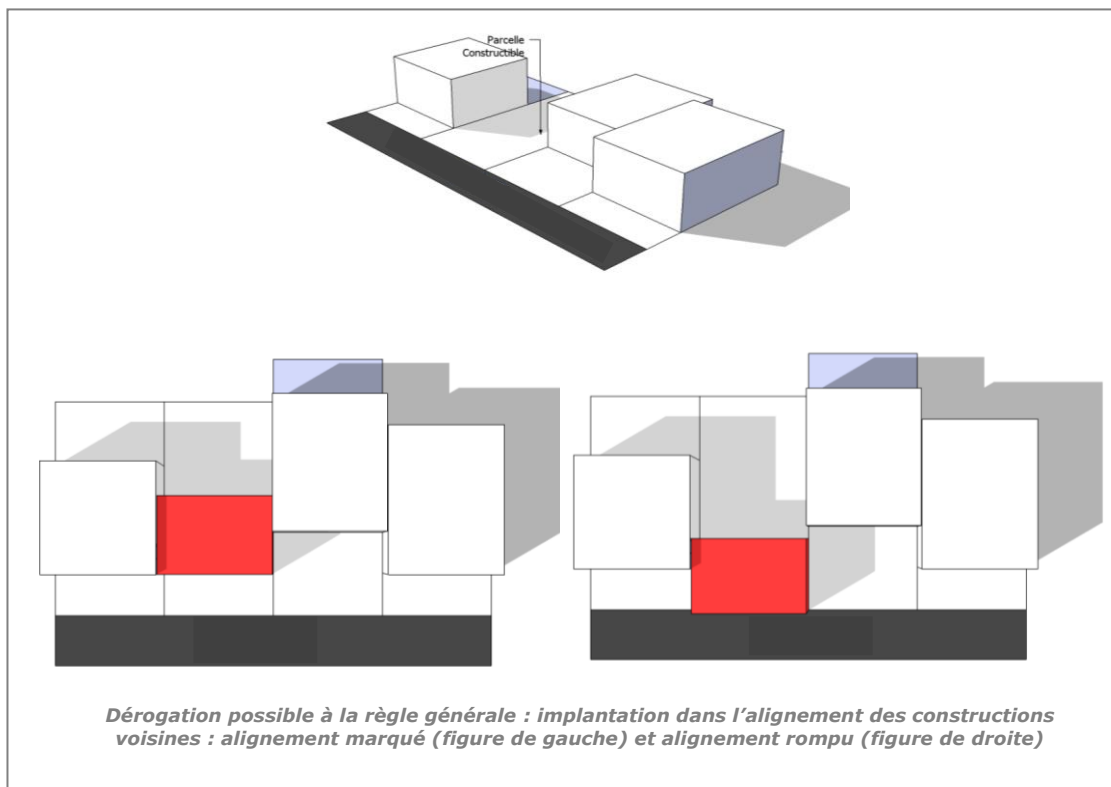
Un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé en cas d'impossibilité technique pour un alignement de la construction sur la voie.

Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement et garages intégré dans la construction principale), celui-ci devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.



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

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport à une ou plusieurs limites latérales sur voie ou emprise publique, la continuité urbaine, à l'alignement sur voie devra être maintenue par un mur, un porche ou un portail.

7.2. Dispositions particulières

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

- Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur absolue

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

En secteur UA uniquement :

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

En secteur UAa uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures (R+2+Comble ou R+2+attique).

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale autorisée **peut être augmentée d'un mètre**, soit 7 mètres maximum en secteur UA et 10 mètres maximum en secteur UAa, en cas de **rez-de-chaussée commercial** nécessitant une hauteur sous plafond plus importante au rez-de-chaussée.

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

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

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

10.2 Hauteur relative

En dehors du secteur UAa :

Au sein des voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur des voies existantes (d'alignement à alignement).

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade de la voie la plus étroite, sur une longueur maximale de 15 mètres.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades avec un aspect métallique sont admises sous couvert d'une bonne intégration.

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

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

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Cas des toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante rouge terre cuite, tons mêlés de manière aléatoire ou vieillis) ou en ardoises de teinte bleu schiste. Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à la tuile ou à l'ardoise, les tuiles noires sont autorisées. Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'harmonie des couvertures existantes.

Les PVC et bardeaux bitumeux sont interdits sur les toitures des constructions principales, ils sont toutefois autorisés ponctuellement pour les annexes.

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

Les toitures mono pentes sont admises dans le respect des inclinaisons citées ci-dessus.

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier...) pourra être autorisée ~~pour les extensions, les annexes.~~

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

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

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite

construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

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

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

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

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

Au-delà de la bande de recul définie à l'article 6, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Si la clôture est constituée d'un mur, ce dernier doit être traité et enduit sur les deux faces.

Les clôtures composées de haies et matériaux nouveaux sont autorisées.

Les clôtures aspect béton sont interdites.

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

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ;

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
	○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2 Patrimoine végétal

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

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Elle comprend :

- **un sous-secteur UBa** correspondant à l'ancienne zone Nh2 et au sein de laquelle des nouvelles constructions sont autorisées mais la densification n'est pas souhaitable. Ce secteur se situe à proximité du château de Marigny dans un cadre aéré et largement boisé.»

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone. Les activités artisanales nuisantes et les entrepôts liés sont concernés à ce titre.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les garages collectifs de caravanes
7. Les carrières ou gravières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.
10. Dans les secteurs soumis à un risque inondation ou submersion marine (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

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

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les entrepôts sous réserve de ne pas être liés à une activité nuisante pour la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

3. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 25/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
4. Les annexes des constructions à usage d'habitation (garages, abris de jardins, abris pour animaux domestiques, celliers...) sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

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

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

○ Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

En secteur UB uniquement :

Les constructions, en dehors des garages, doivent présenter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement et garages intégré dans la construction principale), celui-ci devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.

En secteur UBa uniquement :

Les constructions doivent présenter un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.
- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

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

7.1. Règle générale

En secteurs UB uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

En secteur UBa uniquement :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à toutes les limites séparatives (y compris celle de fond de parcelle).

Dans tous les cas celui-ci doit être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction). Il doit également être supérieur à 5 mètres.

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines (couvertes ou non) et leurs éléments techniques liés pourront être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

En secteur UB uniquement :

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

En secteur UBa uniquement :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur absolue

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

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

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

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

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

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

10.2 Hauteur relative

Au sein des voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur des voies existantes (d'alignement à alignement).

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade de la voie la plus étroite, sur une longueur maximale de 15 mètres.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades avec un aspect métallique sont admises sous couvert d'une bonne intégration.

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

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

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Cas des toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante rouge terre cuite, tons mêlés de manière aléatoire ou vieillis) ou en ardoises de teinte bleu schiste. Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à la tuile ou à l'ardoise, les tuiles noires sont autorisées. Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'harmonie des couvertures existantes.

Les PVC et bardeaux bitumeux sont interdits sur les toitures des constructions principales, ils sont toutefois autorisés ponctuellement pour les annexes.

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

Les toitures mono pentes sont admises dans le respect des inclinaisons citées ci-dessus.

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier...) pourra être autorisée.

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

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

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

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

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

11.5.1 En limite de voie ou d'emprise publique et dans de la marge de recul définie à l'article 6 :

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

11.5.2 En limites séparatives au-delà de la marge de recul définie à l'article 6 :

Au-delà de la bande de recul définie à l'article 6, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Si la clôture est constituée d'un mur, ce dernier doit être traité et enduit sur les deux faces.

Les clôtures composées de haies et matériaux nouveaux sont autorisées.

Les clôtures aspect béton sont interdites.

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

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté comme une place
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.3 Patrimoine végétal

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

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

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

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

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires). Elles se situent le long de la rue Georges Clémenceau (route de Challans / zone artisanale Ste Henriette) et le long de la route de Saint Révérend (zone de la Davillière).

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

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

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. L'extension, la rénovation... des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 25/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée. Un seul logement de fonction par établissement pourra être autorisé si le projet respecte les conditions définies ci-avant.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4) notamment concernant la programmation dans le temps, en logements ou encore en matière de mixité sociale.
5. Les aires de stationnement, équipements collectifs... sont autorisés sous réserve d'être liés à des activités autorisées dans la zone.
6. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.
7. Certains équipements publics pourront également être autorisés.

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

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

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un traitement seront à la charge de l'acquéreur.

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

o Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité
- En cas d'impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures...)

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction). Ce retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres.

En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), des mesures devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Une implantation à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades arrières et latérales seront traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide).

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.90 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Soit par un grillage rigide, doublé ou non par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.
- Soit par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement de fonction	1 place par logement
Bureau	2 places pour les bureaux de 50 m ² de surface de plancher et moins 2 places + 1 place par tranche supplémentaire de 20 m ² au-delà de 50 m ² pour les bureaux de plus de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	1 place par tranche de 60 m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2. Patrimoine végétal

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

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone **UL** est destinée à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs. Elle correspond à la partie du pôle d'équipements actuel non amenée à déménager au Moulin Neuf dans le cadre du réaménagement du centre-bourg.»

ARTICLE UL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

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

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

1. Les constructions à usage d'activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs, ... et leurs équipements techniques liés.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Les aires d'accueil pour les campings-cars
4. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4) notamment concernant la programmation dans le temps, en logements ou encore en matière de mixité sociale.
6. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.

Article UL 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

○ Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale.

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- En cas d'impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures...)

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Toute construction devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives périphériques du PRL.

7.2. Dispositions particulières

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

- Une implantation à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone est limitée à 50 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol maximale des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades arrières et latérales seront traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.90 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Soit par un grillage rigide, doublé ou non par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.
- Soit par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement de fonction	1 place par logement
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

ARTICLE UL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2. Patrimoine végétal

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

ARTICLE UL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Extrait du Rapport de Présentation : «La zone **UT** correspond à un secteur spécialement aménagé en vue de recevoir des constructions à vocation d'hébergement touristique. Elle comprend deux sous-secteurs **UTc** et **UTp** respectivement dédiés à l'accueil des constructions, installations, aménagements et travaux liés aux campings et liés aux Parcs Résidentiels de Loisirs.

ARTICLE UT 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

En secteur UTp uniquement :

Les Parcs Résidentiels de Loisirs.

En secteur UTc uniquement :

Les terrains de camping-caravanage.

Le stationnement de caravanes

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

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. L'extension, la rénovation... des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 25/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UT 1.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
4. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.

En secteur UTp uniquement :

Les Parcs Résidentiels de Loisirs de type locatif et de type PRL à cession d'emplacements, où seules sont autorisées les habitations légères de loisirs et un seul local annexe à l'année, et sur un emplacement. Les équipements liés à cette destination sont également autorisés.

En secteur UTc uniquement :

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des bungalows, des mobil-home et les équipements liés (annexes, accueil, piscine...)

Article UT 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE UT 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

En secteur UTp : chaque emplacement doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

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

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

En secteur UTp : chaque emplacement devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

○ Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

En secteur UTp : chaque emplacement doit être raccordé au réseau électrique.

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UT 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité
- En cas d'impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures...)

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

En secteur UTp : un retrait de 3 mètres devra être préservé par rapport aux limites séparatives périphériques du PRL.

En secteur UTc : un retrait de 3 mètres devra être préservé par rapport aux limites séparatives périphériques du terrain de camping.

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Une implantation à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Non réglementé

ARTICLE UT 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone est limitée à 50 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol maximale des autres constructions n'est pas réglementée.

En secteur UTp : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UTp uniquement :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est de **3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage**.

La hauteur maximale autorisée pour les annexes est de **3 mètres au faîtage**.

En secteur UTc uniquement :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

En secteur UTp : les Habitations Légères de Loisirs et les locaux annexes ne doivent pas porter atteinte à l'unité et à l'harmonie du PRL. Les vérandas, hangars et auvents nouveaux y sont, à ce titre, strictement interdits. En revanche, les vérandas existantes à la date de modification du PLU pourront être fermées pour aboutir à la création de surface de plancher supplémentaire.

11.2.2 Façades

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

Les façades arrières et latérales seront traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

En secteur UTp : les HLL seront réalisées avec des matériaux teintés dans la masse ou en bois massif, de couleur allant du blanc au blanc cassé. Les locaux annexes seront réalisés en harmonie avec la construction principale, dans les mêmes matériaux que celle-ci.

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Cas des toitures à pente

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

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

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

En secteur UTp : les toitures seront obligatoirement à deux pentes et couvertes en tuile de couleur rouge.

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

Autres cas

Les toitures 4 pentes, les toits courbes... peuvent être autorisées en cas de projet participant d'une architecture contemporaine.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit.

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle générale définie ci-après.

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

En secteur UTp :

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

- Soit par un grillage rigide, doublé ou non par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.30 mètre.
- Soit par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

En secteur UTc :

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.50 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.
- Soit par un grillage rigide, doublé ou non par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.30 mètre.
- Soit par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

En secteur UTp : le stationnement est interdit en dehors des emplacements.

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logements
Parc Résidentiel de Loisirs	1 place par emplacement

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

ARTICLE UT 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

En secteur UTp : les plantations existantes ou créées devront être maintenues.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2. Patrimoine végétal

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

ARTICLE UT 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Extrait du Rapport de Présentation : «La zone **UG** correspond aux terrains aménagés en vue de recevoir des constructions à vocation d’habitation et de commerces / services autour du Golf des Fontenelles. Elle correspond à des formes urbaines particulières liées au projet. Des sous-secteurs **UGah**, **UG1** et **UG2** ont été définis afin de maintenir la cohérence des projets réalisés. Les zones UG1 et UG2 sont des zones urbaines à vocation pavillonnaire pouvant accueillir commerces et services liées au Golf et la zone UGah est une zone à vocation de services et d’équipements, d’hôtels, de loisirs liés au Golf liés au Golf. »

ARTICLE UG 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux compatibles avec la vocation de la zone
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s’ils sont nécessaires à la réalisation d’ouvrages d’infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d’aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
4. La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l’affectation du bâtiment en soient pas changées.
5. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d’intérêt collectif (transformateurs, châteaux d’eau, ouvrages de transport et de distribution d’énergie électrique...) ainsi que les équipements publics lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur UGah uniquement :

6. Les opérations d'ensemble à vocation hôtelière, para-hôtelière, de loisirs et de sports,
7. les commerces liés aux activités du Golf

En secteur UG1 uniquement :

8. Les opérations d'ensemble à vocation d'habitation et de commerces liés aux activités du Golf,

secteur UG2 uniquement :

9. Les opérations d'ensemble à vocation d'habitation d'hôtellerie, de para-hôtellerie et de commerces liés aux activités du Golf,

Article UG 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

Une largeur minimale de l'accès de 4 mètres est exigée. Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants de valeurs inférieures, la règle minimale d'accès pourra être inférieures à celle citée ci-dessus, sans aggraver l'existant.

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

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

ARTICLE UG 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées.

○ Eaux pluviales

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales (fossé ou canalisation).

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE UG 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul de

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
- 15 mètres minimum des berges d'un cours d'eau

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction concerne un bâtiment ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) ainsi que les équipements publics.

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

7.2. Dispositions particulières

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

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

- Lorsque le projet de construction concerne un bâtiment ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) ainsi que les équipements publics.
- De la même manière, en cas d'impossibilité technique, lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent, les constructions peuvent être réalisées au sein de la bande tampon paysagée à préserver, identifiée au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

8.1. Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

8.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garage dans la limite de 3.50 m de hauteur à l'égout des toitures. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UG 9 / EMPRISE AU SOL

En zone UG l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UG 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur absolue

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

En secteurs UG1 et UG 2 :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6.50 mètres** à l'égout des toitures (R+1)

En secteur UGah :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **13 mètres** à l'égout des toitures (R+3+combles).

La hauteur des bâtiments annexes tels que garage, buanderie, etc. ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout des toitures.

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

10.2 Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante

10.2.1. – Par rapport à l’alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu’une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d’inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s’applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l’article Ug 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L \times 2$).

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, les dispositions autres peuvent être adoptées sous réserve que la hauteur des bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l’article Ug 8.

10.3 Dispositions particulières

Des hauteurs différentes des règles générales définies ci-dessus sont admises lorsque :

- le projet de construction jouxte une construction existante,
- pour l’adaptation, la réfection ou l’extension de constructions existantes.
Sous réserve que le projet présente une unité architecturale avec la construction existante, et sans dépasser la hauteur existante.
- Le projet concerne des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d’intérêt collectif (transformateurs, châteaux d’eau, ouvrages de transports et de distribution d’énergie électrique...), ainsi que les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

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

Dans un même îlot, l’architecture doit s’harmoniser avec les constructions déjà existantes.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

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

11.2.3 Toitures

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

Cas des toitures à pente

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

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

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

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

Autres cas

Les toitures 4 pentes, les toits courbes... peuvent être autorisées en cas de projet participant d'une architecture contemporaine.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide).

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et sur les limites séparatives, sur la profondeur de la marge de recul en secteurs UG1 et UG2

La clôture sera composée soit :

- par une haie bocagère ;
- par une haie bocagère doublées d'un grillage ;
- par une haie bocagère doublée d'un muret maçonné obligatoirement enduit de 0.50 m maximum de haut., doublé ou non d'un grillage.

En tout état de cause, la clôture ne pourra excéder 1.30 m de haut. Les haies existantes sont à maintenir.

11.3.3 En limites séparatives au-delà de la marge de recul en secteurs UG1 et UG2

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :

- Soit par une haie vive.
- Soit par une haie vive doublée d'un grillage.
- Soit par une haie bocagère doublée d'un muret maçonné obligatoirement enduit de 0.50 m maximum de haut, doublé ou non d'un grillage

- Soit par un mur plein obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale d'1.80m maxi sur une partie seulement des limites séparatives et à condition de jouer un rôle d'isolation phonique ou visuelle

11.3.4 En limite de voie ou d'emprise publique et sur les limites séparatives, sur la profondeur de la marge de recul en secteur UGah :

La clôture sera composée (sur une longueur minimale de 5 mètres) soit :

- d'un mur de 0.8 m maximum de hauteur traité avec le même enduit que la construction principale, ou en pierre, mur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser une hauteur de 1.3 m ;
- d'une haie à feuilles persistantes, éventuellement doublée d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.3m.

11.3.5. En limites séparatives au-delà de la marge de recul en secteur UGah

La clôture sera composée soit :

- soit d'un grillage de 1.8 m maximum, qui pourra être doublé d'une haie à feuilles persistantes ou de brande ;
- soit d'un mur de 1.8 m de hauteur maximum, traité avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale.

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

11.4. Dispositions diverses

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

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

11.5. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement en UG2 et UGah 2 places par logement en UG1
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce supérieur à 400 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

ARTICLE UG 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2 Patrimoine végétal

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

ARTICLE UG 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs UG1 et UG2 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à 0.4

En secteur UGah :

Non réglementé

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

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

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

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DES ZONES AU

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

La zone 1 AU se compose de 7 secteurs :

- Un secteur **1AUh** à vocation mixte habitat - activités urbaines (services, commerces, hôtels).
- Un secteur **1AUI** destiné à la création d'un nouveau pôle d'équipements (sportifs notamment) au Moulin Neuf
- Un secteur **1AUe** destiné à recevoir l'extension des zones d'activités de Sainte Henriette et de la Davillière.
- Un secteur **1AUG** destiné à recevoir l'extension des parties résidentielles du Golf

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

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

Elle comprend les sous-secteurs **2AUh** (vocation mixte à dominante habitat) et **2AUtp** (vocation hébergement touristique type PRL).

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Extrait du Rapport de Présentation : « La **zone 1AUh** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux secteurs d'extension future du bourg de L'Aiguillon-sur-Vie. Ces secteurs se développent sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et des orientations d'aménagement y sont définies afin de garantir la cohérence de celui-ci à l'échelle des futurs quartiers.

ARTICLE 1AUh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone. Les activités artisanales nuisantes et les entrepôts liés sont concernés à ce titre.
2. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
3. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
4. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
5. Les garages collectifs de caravanes
6. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

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

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

1. Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur. Les opérations d'aménagement d'ensemble ne couvrant pas l'intégralité d'un secteur devront préserver des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.

Dans tous les cas, les charges d'équipements et de réseaux sont supportées par l'aménageur.

2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. La rénovation et l'extension limitée des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 25/02/2014), ayant une destination dont la création est interdite ou non à l'article 1AUh 1.
4. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes (garages, abris de jardins, abris pour animaux domestiques, celliers...) sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

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

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. Toute opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements devra comporter, au titre de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme (secteurs de mixité sociale délimités sur un document graphique spécifique / voir plan 4.c.) , au minimum 10% de logements locatifs sociaux.

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

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

Article 1AUh 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AUh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées.

o Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE 1AUh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique desservant le terrain d'assiette du projet
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)

- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines (couvertes ou non) et leurs éléments techniques liés pourront être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1AUh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur absolue

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures (R+2+Comble ou R+2+attique).

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

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

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

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades d'aspect métallique sont admises sous couvert d'une bonne intégration.

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

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

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Cas des toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante rouge terre cuite, tons mêlés de manière aléatoire ou vieillis) ou en ardoises de teinte bleu schiste. Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à la tuile ou à l'ardoise, les tuiles noires sont autorisées. Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'harmonie des couvertures existantes.

Les PVC et bardeaux bitumeux sont interdits sur les toitures des constructions principales, ils sont toutefois autorisés ponctuellement pour les annexes.

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

Les toitures mono pentes sont admises dans le respect des inclinaisons citées ci-dessus.

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier...) pourra être autorisée.

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide).

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle générale définie ci-après.

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

11.5.3 En limite de voie ou d'emprise publique et dans de la marge de recul définie à l'article 6 :

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

11.5.4 En limites séparatives au-delà de l'alignement définie à l'article 6 :

Au-delà de la bande de recul définie à l'article 6, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Si la clôture est constituée d'un mur, ce dernier doit être traité et enduit sur les deux faces.

Les clôtures composées de haies et matériaux nouveaux sont autorisées.

Les clôtures aspect béton sont interdites.

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

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté comme une place 1/2 place supplémentaire sur les espaces publics de l'opération est exigée pour chaque logement créé
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

ARTICLE 1AUh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2 Patrimoine végétal

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

ARTICLE 1AUh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone 1AUe correspond à des terrains spécialement réservés en vue de l'aménagement à court ou moyen terme de constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires).

ARTICLE 1AUE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

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

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

1. Les opérations d'ensemble de constructions, installations, aménagements et travaux à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de bureaux sous réserve de pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée. Un seul logement de fonction par établissement pourra être autorisé si le projet respecte les conditions définies ci-avant.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4) notamment concernant la programmation dans le temps, en logements ou encore en matière de mixité sociale.
5. Les aires de stationnement, équipements collectifs... sont autorisés sous réserve d'être liés à des activités autorisées dans la zone.
6. Les installations techniques nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone.
7. Certains équipements publics pourront également être autorisés.

Article 1AUE 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

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

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AUE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un traitement seront à la charge de l'acquéreur.

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

o Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE 1AUE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité
- En cas d'impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures...)

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction). Ce retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres.

En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), des mesures devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.
- Une implantation à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 / EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades arrières et latérales seront traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.90 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Soit par un grillage rigide, doublé ou non par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.
- Soit par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement de fonction	1 place par logement
Bureau	2 places pour les bureaux de 50 m ² de surface de plancher et moins 2 places + 1 place par tranche supplémentaire de 20 m ² au-delà de 50 m ² pour les bureaux de plus de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	1 place par tranche de 60 m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

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

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

12.1.2 Dispositions particulières

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

ARTICLE 1AUE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2. Patrimoine végétal

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

ARTICLE 1AUE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

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

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

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone **1AUL** est destinée à accueillir les projets d'ensemble relatifs aux activités sportives et de loisirs. Ce secteur correspond au pôle d'équipements sportifs à créer au niveau du Moulin Neuf (déplacement du complexe sportif actuel). »

ARTICLE 1AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

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

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

1. Les opérations d'ensemble de constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs sous réserve de pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4) notamment concernant la programmation dans le temps, en logements ou encore en matière de mixité sociale.

Article 1AUI 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AUI 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

○ Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE 1AUI 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale.

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité
- En cas d'impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures...)

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à $H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Toute construction devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives périphériques du PRL.

7.2. Dispositions particulières

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

- Une implantation à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone est limitée à 50 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol maximale des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUI 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades arrières et latérales seront traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les

mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.90 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Soit par un grillage rigide, doublé ou non par une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.
- Soit par une haie vive dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.4 Dispositions diverses

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

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

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

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

12.1.1 Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement de fonction	1 place par logement
Hôtel	1 place pour 2 chambres
Services publics ou	Le nombre de places de stationnement à réaliser est

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
d'intérêt collectif	déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

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

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

12.1.2 Modalités de réalisation

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

12.1.3 Dispositions particulières

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

ARTICLE 1AUI 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2. Patrimoine végétal

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

ARTICLE 1AUI 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du Rapport de Présentation : « La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme. Elle comprend les sous-secteurs 2AU à vocation mixte à dominante habitat, 2AUtp à vocation d'hébergement touristique type PRL. Les zones 2AUh sont notamment destinées à recevoir l'extension du bourg de L'Aiguillon sur Vie sur la totalité de la durée de vie du PLU.

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 25/02/2014), ayant ou non une destination dont la création est interdite ou non à l'article 2AU 1.
2. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

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

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

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

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

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

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

4.4. Gestion des déchets

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

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou présenter un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 2AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes...). »

« Le Code de l'Urbanisme autorise le changement de destination des bâtiments à certaines conditions : le changement ne peut concerner que des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial ; ces bâtiments doivent être désaffectés, par exemple à la suite d'une cessation d'activité puisque le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ; ces bâtiments doivent avoir été préalablement identifiés dans les documents graphiques du règlement ». (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

La zone comprend :

Un sous-secteur Ai, correspondant aux secteurs tampon, en limite avec le centre-bourg et pour lesquels un développement de l'exploitation agricole n'est pas souhaité.

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation ou submersion marine (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

En zone Ai seulement :

1. Tous types de constructions, installations, aménagements, extensions et travaux à l'exception de ceux liés aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article 2.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.
2. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (voies, réseaux divers, éoliennes...).
4. Les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
5. Dans la zone d'aléa moyen retrait-gonflement argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.
6. Les exhaussements et les affouillements liés et nécessaires à l'exploitation agricole (réserves d'eau pour l'irrigation par exemple).

En zone A seulement :

7. les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Sont considérées comme telles :
 - les bâtiments agricoles liés au processus de production sous réserve de respecter le principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité ;

- les autres constructions agricoles dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de la (ou des) exploitation(s).
 - Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et à condition que ce logement de fonction soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole (type de production, statut, âge...) et sous réserve que le logement soit implanté au cœur de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation.
 - La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole.
 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
8. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
9. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
10. L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (24/09/2019), dans une limite de 30m² supplémentaires et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
11. La réalisation d'annexes à condition de se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m²,

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le

terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

4.3. Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées (logement de fonction), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé.

Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou un équipement lié aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV)

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Elle doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines (couvertes ou non) et leurs éléments techniques liés pourront être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV)

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique). Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 3,50 m.

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

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

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

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Les toitures des constructions à usage d'habitation (hors annexes) doivent nécessairement être à deux pentes.

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante rouge terre cuite, tons mêlés de manière aléatoire ou vieillis) ou en ardoises de teinte bleu schiste. Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à la tuile ou à l'ardoise, les tuiles noires sont autorisées. Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'harmonie des couvertures existantes.

Les PVC et bardeaux bitumeux sont interdits sur les toitures des constructions principales, ils sont toutefois autorisés ponctuellement pour les annexes.

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

Les toitures mono pentes sont admises dans le respect des inclinaisons citées ci-dessus.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

Toitures des bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles doivent être constituées de matériaux simples, en harmonie avec les paysages, l'environnement et le caractère agricole des espaces avoisinants.

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

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

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

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

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

11.4 En limite de voie ou d'emprise publique et dans de la marge de recul définie à l'article 6 :

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

11.5 En limites séparatives au-delà de la marge de recul définie à l'article 6 :

Au-delà de la bande de recul définie à l'article 6, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1.80 mètre, traité sur les deux faces, avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum, tendu sur montants métalliques qui pourra être doublé d'une haie à feuilles persistantes

Les clôtures aspect béton sont interdites.

11.6 Dispositions diverses

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

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

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

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

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2 Patrimoine végétal

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

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES N

« « Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8. »

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Secteur N** de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable et aux corridors écologiques
- **Secteur NL**, naturel de loisirs où une activité touristique rurale de taille limitée est développée. Le PLU permet une légère évolution de ces secteurs

Le secteur NL comprend un **sous-secteur NLp** destiné à recevoir des constructions de taille limitée liée à une activité de loisirs autour de la pêche

- **Un secteur Ng** correspondant à la zone naturelle du Golf des Fontenelles.
- **Un secteur NEp** délimité en vue de la réalisation de la station d'épuration

Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans le périmètre immédiat autour de la retenue du Jaunay, la pratique du camping-caravanage est interdite.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation ou submersion marine (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité
3. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements
4. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires
5. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
7. Les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
8. Dans la zone d'aléa moyen retrait-gonflement argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.
9. Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
10. L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la

surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (24/09/2019), dans une limite de 30m² supplémentaires et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

11. La réalisation d'annexes à condition de se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m²

En zone Ng seulement :

12. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation du Golf et des équipements sportifs complémentaires
13. Les équipements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

En zone NEp uniquement :

14. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la réalisation de la station d'épuration
15. Les annexes et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

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

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

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

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

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

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées (logement de fonction), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé.

Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou un équipement lié aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV)

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre), semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

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

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines (couvertes ou non) et leurs éléments techniques liés pourront être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV)

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique). Un seul niveau est autorisé dans les combles.

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

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

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

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Les toitures des constructions à usage d'habitation (hors annexes) doivent nécessairement être à deux pentes.

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante rouge terre cuite, tons mêlés de manière aléatoire ou vieillis) ou en ardoises de teinte bleu schiste. Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à la tuile ou à l'ardoise, les tuiles noires sont autorisées. Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'harmonie des couvertures existantes.

Les PVC et bardeaux bitumeux sont interdits sur les toitures des constructions principales, ils sont toutefois autorisés ponctuellement pour les annexes.

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

Les toitures mono pentes sont admises dans le respect des inclinaisons citées ci-dessus.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

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

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

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

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle générale définie ci-après.

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

11.7 En limite de voie ou d'emprise publique et dans de la marge de recul définie à l'article 6 :

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

11.8 En limites séparatives au-delà de la marge de recul définie à l'article 6 :

Au-delà de la bande de recul définie à l'article 6, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1.80 mètre, traité sur les deux faces, avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum, tendu sur montants métalliques qui pourra être doublé d'une haie à feuilles persistantes

Les clôtures aspect béton sont interdites.

11.4 Dispositions diverses

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

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

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

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

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

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

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

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

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

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

13.2.2 Patrimoine végétal

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

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé

Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

ARTICLE NL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2 sont interdites.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité
3. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements
4. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires
5. La reconstruction de bâtiments après sinistre.
6. Les équipements, installations et mobiliers légers liés à l'accueil du public et aux loisirs (abris, aire de pique-nique, point d'information et d'accueil, toilettes, ...).

En secteur NL uniquement

7. Les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et des équipements sur le site et leurs extensions. Ce « logement de fonction » sera de taille limitée (50 m² d'emprise au sol maximum).
8. Les Habitations Légères de Loisirs
9. Les Résidences Mobiles de Loisirs

En secteur NLp uniquement

10. Les constructions et aménagements strictement liés à l'activité loisirs-pêche sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du site
11. Chalets en bois
12. Pontons
13. Annexes techniques : local pêche
14. Les aires d'accueil de camping-cars

Article NL 3 / ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Pour les voies existantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

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

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

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

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

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

ARTICLE NL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

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

ARTICLE NL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

En zone NL seulement,

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées (logement de fonction), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé.

En zone NLp seulement,

Les constructions et installations doivent être implantées en recul par rapport à l'axe des voies :

- 35 mètres minimum des RD
- 15 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques ou privées

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou un équipement lié aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

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

7.1. Règle générale

En zone NL uniquement :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre), semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

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

En zone NLp uniquement :

La distance horizontale de tous points de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 mètres**.

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent.
- les piscines (couvertes ou non) et leurs éléments techniques liés pourront être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE NL 9 / EMPRISE AU SOL

En secteur NL uniquement :

Non réglementé

En secteur NLp uniquement :

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone est de 550 m².

ARTICLE NL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL uniquement

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures (R+1+Comble ou R+1+attique). Un seul niveau est autorisé dans les combles.

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

En secteur NLp uniquement

La hauteur absolue de toute construction doit être inférieure ou égale à 4 mètres au faîtage.

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

11.1 Principes généraux

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

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

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

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

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

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

11.2.3 Toitures

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas ni aux abris de jardin.

Les toitures des constructions à usage d'habitation (hors annexes) doivent nécessairement être à deux pentes.

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

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

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

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

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

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

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

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

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

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

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

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

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en agglomérés de ciment brut non enduits,

en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide)

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

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle générale définie ci-après.

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

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et en limites séparatives jusque la profondeur de l'alignement de la construction principale

La clôture sera composée par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs à claire voie ou grillage... Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.30 mètre.

11.3.3 En limites séparatives au-delà de l'alignement de la construction principale

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée

- Soit par un mur intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1.80 mètre, traité sur les deux faces, avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum, tendu sur montants métalliques qui pourra être doublé d'une haie à feuilles persistantes

11.4 Dispositions diverses

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

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

ARTICLE NL 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

En secteur NLp, 2 places par chalet au minimum sont exigées

ARTICLE NL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.3 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE NL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE NL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE NL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé