

DEPARTEMENT
DE VENDEE



COMMUNE DE
SAINTE-GEMME LA-PLAINE

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1- Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement**
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

3

Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 28 novembre 2011

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U	8
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone UE	14
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone UL	19
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES a urbaniser.....	24
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUh.....	25
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUe.....	30
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUL.....	35
Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone 2AU.....	40
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricole	43
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A	44
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Naturelles.....	51
Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones N	52

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**2.1 Règlement National d'Urbanisme**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 et R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Les sites archéologiques, recensés à la date d'approbation du présent PLU, sont retranscrit à titre d'information sur les documents graphiques du PLU.

Article R 111.15

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

Article R 111.21

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

2.2 Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant

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

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

A compter de l'approbation du P.L.U., les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe, qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.1 du Code de l'Urbanisme).

2.3. Périmètre d'éloignement des bâtiments d'élevage

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes des RD, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les chemins, boisements, arbres remarquables, cours d'eau, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Plus particulièrement :

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U, et UE délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.
Rappel :
Toute classification en EBC sous l'ouvrage électrique est incompatible avec la servitude I4, relative à l'établissement de canalisation électrique.
7. D'autres éléments sont repérés aux documents graphiques, en particulier ceux protégés au titre de l'article L.123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 6 – ENERGIES RENOUVELABLES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRES

Dans toutes les zones, peut être autorisée la reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé,...

La reconstruction après un sinistre d'origine naturel devra intégrer la vulnérabilité dans les zones soumises à aléa.

ARTICLE 8 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit de la zone centre de la commune, où les constructions sont disposées en ordre continu.

Les zones UE sont réservées pour l'implantation des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

Les zones UL sont destinées à l'accueil des équipements collectifs administratifs, sanitaires, de sports, de loisirs, culturels, socio-éducatifs et aires de stationnement, de jeux et de sports.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone U est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

Elle comprend une zone *non aedificandi* correspondant au fossé courant qui traverse le bourg.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
3. Toute construction et installation en zone *non aedificandi* repérée aux documents graphiques.
4. L'ouverture de carrière ou de gravière.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.
6. Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
7. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
8. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les extensions d'activités existantes sont autorisées, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),

- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque,...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

2. Les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas 9 m² d'emprise au sol et que leurs structures puissent être facilement démontables (sans fondation, ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en fond de parcelle et intégrés à leur environnement (écran de verdure).

3. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

Lorsque le terrain présente plusieurs voies d'accès, l'accès le plus sécurisé pourra être exigé.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif ou semi-collectif lorsqu'il existe.

- **eaux usées** : en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif, suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

- **eaux pluviales** : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera exigé.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

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

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

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

Toutefois, lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant, un retrait au moins équivalent à celui du bâtiment existant sera accepté.

L'ensemble des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue (mesurée par rapport au sol naturel)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1+c (rez-de-chaussée + 1 étage + comble éventuellement) avec un maximum de 7 m à l'égout.

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

Pour les bâtiments annexes aux habitations, non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale est de 4,50 m au faîtage et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements collectifs, notamment les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, éducatifs,... sont exemptés de la règle de la hauteur, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

En aucun cas, la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m de hauteur.

11.1 Toitures

Les constructions doivent avoir des toitures dont la pente de toit ne doit pas excéder 35°.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il sera exigé :

- 1 place par logement si SHON < 60 m²,
- 2 places par logement si SHON > 60 m².

En outre, il sera exigé une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Par ailleurs, pour les constructions à usage d'activités, il sera exigé :

- 30% de la SHOB pour les établissements industriels ou artisanaux et les entrepôts
- 60% de la SHON pour les bureaux - services
- Pour les commerces :
 - o De moins de 150 m² de surface de vente : pas de minimum imposé
 - o De 150 à 500 m² de surface de vente : 1 place par 30 m² de surface de vente
 - o De 500 à 1 000 m² de surface de vente : 1 place par 15 m² de surface de vente

En outre, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général, le nombre de places exigées sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité.

De plus, pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre 4 places de stationnement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone UE

La zone UE comprend un sous-secteur UEe destiné à l'implantation de structures et constructions liées à l'activité de recyclage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les lotissements à usage d'habitation et groupe d'habitation.
- 1.2. L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à déclaration ou autorisation.
- 1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.
- 1.5. Le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- 1.6. L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.7. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le cas échéant, elles devront être intégrées au bâtiment principal et ne pas excéder 10% de la surface consacrée à l'activité, avec un maximum de 80 m² de SHON.

En outre, en secteur UEe, le stockage de déchets avant traitement pour recyclage est autorisé, à condition que les lieux de stockage soient paysagers, afin de limiter les nuisances visuelles.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Les voies d'accès doivent avoir au moins 10 m d'emprise pour la plate-forme et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privés sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2 . Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

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

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera exigé.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 137 RD 949), ou 35 mètres de l'axe en cas de projet urbain intégré,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et canaux.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

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

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

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

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

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

La construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

12.1. Réserve minimale

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

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

c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements.

d) pour toute construction, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagées en espaces verts comportant des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

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

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone UL

La zone UL est destinée à l'accueil des équipements collectifs, sanitaires, de sports, de loisirs, culturels, socio-éducatifs et aires de stationnement, de jeux et de sports.

La zone est composée d'un sous-secteur **ULed** correspondant aux équipements socio-éducatifs (CAT et Lycée Pétré).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UL2.
- 1.2. Les dépôts de ferraille, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1. Les constructions à usage de direction, surveillance, gardiennage ou logements de fonction des activités implantées dans la zone à condition de leur être nécessaires.
- 2.2. Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- 2.3. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 2.4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

En **ULed**, les opérations et installations cumulant des vocations socio-éducatives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Si le secteur présente deux possibilités d'accès, le plus sécurisé pourra être exigé.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

4.4. Déchets

Pour toute construction d'équipement collectif, un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera exigé.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est prescrite.

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

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 137, RD949), ou 35 mètres de l'axe en cas de projet urbain intégré,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et canaux.

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

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

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

6.3. Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

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

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue (mesurée par rapport au sol naturel) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+c (Rez-de-chaussée + 1 étage + comble) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites.

En secteur **ULed**, les constructions sont limitées à R+2 avec au maximum de 10 mètres à l'égout.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

Les toitures et les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

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

Pour toute construction d'équipement collectif, un espace de parking dédié aux deux-roues sera exigé d'une surface minimum de 2 % de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les parcs de stationnement ouverts au public seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Toutes, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les

conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou insuffisamment équipées où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

On distingue à l'intérieur de la zone urbaine les zones 1AU et 2AU.

La zone 1AU est elle-même divisée en trois sous-secteurs : 1AUh (à vocation d'habitat), 1AUe (à vocation d'activités) et 1AUI.

Et la zone 2AU en cinq sous-secteurs : 2AUL, 2AULcmp, 2AULeq, 2AUh (à vocation d'habitat), 2AUe (à vocation d'activités)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUh

Il s'agit d'une zone, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, comprenant des terrains peu ou pas équipée, dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions isolées, quelque soit leur usage, non compatible avec l'orientation d'aménagement et les infrastructures existantes (voirie, réseaux,...).
- 1.2. Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à déclaration ou autorisation.
- 1.6. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.8. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à la condition que les opérations concernent l'ensemble de la zone ou soit d'une superficie minimale de 1 hectare. Les reliquats de secteur inférieurs à ces superficies pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble ou d'opération

individuelle. Dans tous les cas, les opérations projetées devront respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (doc. 2b) (notion de compatibilité).

- Les équipements publics
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisés jusqu'à 50 m² cumulés d'emprise au sol supplémentaire.
- la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

Si le secteur présente deux accès, le plus sécurisé pourra être exigé.

Toute création de voie nouvelle devra faire l'objet de l'aménagement de trottoirs suffisamment dimensionnés et paysagers.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.2.3. Eaux usées

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

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs, un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera exigé.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement du domaine public soit en retrait, mais ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue (mesurée par rapport au sol naturel) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 + C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble) avec au maximum 7 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 4,50 m au faîtage et la hauteur de construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit de limites.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements collectifs, notamment les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, éducatifs,... sont exemptés de la règle de la hauteur, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage habitation, il sera exigé :

- 1 place par logement si SHON < 60 m²,
- 2 places par logement si SHON > 60 m².

En outre, il sera exigé une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun ou stationnement latéral dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements et programmes de logements collectifs.

Par ailleurs, pour les constructions à usage d'activités, il sera exigé :

- 30% de la SHOB pour les établissements industriels ou artisanaux et les entrepôts
- 60% de la SHON pour les bureaux - services
- Pour les commerces :
 - o De moins de 150 m² de surface de vente : pas de minimum imposé

- De 150 à 500 m² de surface de vente : 1 place par 30 m² de surface de vente
- De 500 à 1 000 m² de surface de vente : 1 place par 15 m² de surface de vente

En outre, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général, le nombre de places exigées sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité.

De plus, pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

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

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUe

Le secteur 1AUe est réservé pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, hôtelier ou de bureau.

L'aménagement de certains de ces secteurs doit respecter les orientations d'aménagement figurant au présent dossier PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les lotissements à usage d'habitation et groupe d'habitations.
- 1.2. L'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements et exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau.
- 1.3. Les terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes.
- 1.4. L'implantation de bâtiments agricoles et tous types d'élevages.
- 1.5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone approuvé par le Conseil Municipal.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Elles ne seront également autorisées que sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur.

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire. Les habitations devront être intégrées au volume du bâtiment à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou d'hôtels. (La

SHON des habitations est limitée au 1/3 de la SHON du bâtiment à usage professionnel sans excéder 120 m² de SHON).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Les accès collectifs sur les RD 137 et 949 seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès privatifs sur les RD 137 et 949 seront interdits hors agglomération.

La création de nouveaux accès sur les RD à grande circulation est réglementée.

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

Toute création de voie nouvelle devra faire l'objet de l'aménagement de trottoirs suffisamment dimensionnés et paysagers.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.2.3. Eaux usées

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

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

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

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

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble, un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera exigé.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 137, RD949), ou 35 m de l'axe en cas de projet urbain intégré,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et canaux.

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

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

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

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Hauteur absolue**

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et hôtels.

La construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements.
- d) pour toute construction d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2% de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre-haute-tige pour 4 places.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est prescrite.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUL

Le secteur 1AUL est destiné à accueillir des équipements collectifs administratifs, sanitaires, sportifs, de loisirs, culturels, socio-éducatifs, touristiques, ainsi que toutes les constructions et installations ayant un rapport direct avec ces activités (aires de stationnement, de jeux et de sports,...).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1. Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1AUL2.
- 1.2. Les dépôts de ferraille, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1. Les constructions à usage de direction, surveillance, gardiennage ou logements de fonction des activités implantées dans la zone à condition de leur être nécessaires.
- 2.2. Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics (activités sportives, culturelles et de loisirs et scolaires).
- 2.3. Les aires sportives liées aux activités exercées dans la zone.
- 2.4. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Si le secteur présente deux possibilités d'accès, le plus sécurisé pourra être exigé.

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

4.4. Déchets

Pour toute construction d'équipement collectif, un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera exigé.

ARTICLE 1AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est prescrite.

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 137 RD 949),
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et canaux.

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

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

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

6.3. Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue (mesurée par rapport au sol naturel) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+c (Rez-de-chaussée + 1 étage + comble) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

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

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

Les toitures et les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

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

Pour toute construction d'équipement collectif, un espace de parking dédié aux deux-roues sera exigé d'une surface minimum de 2 % de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les parcs de stationnement ouverts au public seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Toutes, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 4 – Règlement applicable à la zone 2AU

La zone **2AU** est réservée à l'implantation d'habitat ou d'activités à moyen ou long terme.

Elle est composée de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Elle est par conséquent fermée à l'urbanisation.

L'aménagement de ces secteurs devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

2AUh : secteur destiné à accueillir majoritairement de l'habitat

2AUe : secteur destiné à accueillir majoritairement des activités économiques.

2AUL : destinée à l'accueil des équipements collectifs, sanitaires, de sports, de loisirs, culturels, socio-éducatifs et aires de stationnement, de jeux et de sports.

2AULeq correspondant à la zone du Maingraud, ou la réalisation de 4 résidences équestres (activité familiale) est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

2AULcmp, destiné à l'implantation du « Centre International de Connaissance du Marais Poitevin » initié par le département de la Vendée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L 111.6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage de direction, surveillance, gardiennage ou logements de fonction des activités implantées dans la zone à condition de leur être nécessaires.

En outre, en secteur **2AULeq**, il sera autorisé 4 logements sur l'ensemble de la zone.

En secteur **2AULeq**, sont autorisés sous conditions d'une bonne intégration à leur environnement, l'implantation de bâtiments d'élevage de chevaux.

En outre dans le secteur **2AULcmp** sont autorisées sous condition d'une bonne intégration paysagère :

- les constructions et installations liées à l'implantation du Centre International de Connaissance du Marais Poitevin » ;

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 A 2AUh 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent respecter les retraits minimaux figurant aux documents graphiques le long des RD 137 et 949.

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

Les zones A : à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A

Caractère de la zone

La zone A comprend les terrains qu'il convient de protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Il s'agit donc d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

A : secteur où toute occupation agricole est autorisée.

Ai : secteur de transition où toute nouvelle construction, y compris les nouveaux bâtiments agricoles, sont interdites.

An : secteur agricole naturel à protéger, en raison de leur classement au titre de NATURA 2000.

Az : secteur agricole naturel à protéger, en raison de leur classement au titre de la ZPS Plaine Calcaire.

Aeq : secteur destiné à l'implantation d'un centre équestre et confortant son développement.

As : secteur destiné à l'installation d'équipement épuratoire.

Elle comprend également une zone *non aedificandi* correspondant au fossé courant qui traverse le bourg.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.

1.2. En secteur Ai et As

Toute construction ou utilisation du sol excepté les équipements techniques d'infrastructure et superstructure associés et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'activité agricole.

Toute construction et installation en zone *non aedificandi* repérée aux documents graphiques

1.3. En secteur An

Toute construction ou utilisation du sol (y compris les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que l'implantation d'éolienne).

1.4. En secteur A et Aeq

Toute construction ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole ou équestre et aux services publics ou d'intérêt général.

1.5. En secteur Az

- Toute création de nouveau siège d'exploitation.
- Les éoliennes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

2.1.1. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.2. En secteur A et Aeq :

2.2.1. Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles.

2.2.2. La maison de l'exploitant sera autorisée sous réserve :

- qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole (surveillance du cheptel, gardiennage...)
- qu'elle soit implantée proximité immédiate d'un ensemble déjà bâti (hameau, village existant...) parmi les plus proches du siège d'exploitation. A défaut, ils seront contigus des bâtiments constituant le siège d'exploitation,
- En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, la maison de l'exploitant ne pourra être autorisée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Les habitations des exploitations agricoles pourront se réaliser par transformation d'un bâtiment existant à condition que ce bâtiment soit d'intérêt patrimonial.

2.2.3. Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles, sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des constructions, bâtis et structures avoisinantes.

2.2.4. Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA : Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole, Installations classées, Règlement sanitaire,...).

2.2.5. Les extensions des habitations des exploitants et de bâtiments annexes (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie de l'unité foncière comportant une habitation.

2.2.6. La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par sinistre dans un délai maximum de deux ans.

2.2.7. La création d'activités agritouristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge,...) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants liés, et ce, dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole permanente et principale.

2.2.8. La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par l'article R.421-9c du Code de l'Urbanisme, si elle est liée à une activité agricole permanente et principale. Les activités agritouristique pourront s'effectuer que dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment ayant un intérêt patrimonial.

2.2.9 Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation liée et nécessaire à l'activité agricole.

2.2.10. Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc...).

2.2.11. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.3. En secteur Aeq uniquement :

2.3.1. les abris en lien avec l'activité équestre, sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable (sans fondation ni soubassement), que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière, qu'ils soient implantés en bordure de parcelle, à au plus 100 mètres de tous les secteurs des zones U, AU ou Nh et intégrés à leur environnement,

2.4. En secteur As uniquement :

2.4.1. Seuls les équipements nécessaires à la réalisation de système épuratoire et de l'aménagement voirie (contournement RD137) sont autorisés.

2.5. En secteur Az uniquement :

2.5.1. Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussement de sol liées et nécessaire à l'activité agricole et les éléments techniques bâtis en vu de créer des réserves de substitution d'eau pour l'exploitation agricole des sols.

2.5.2. Seules les constructions liées à l'extension d'un siège agricole existant sont autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

Lorsque le terrain présente plusieurs voies d'accès, l'accès le plus sécurisé pourra être exigé.

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

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie est assurée sur une distance déterminée en fonction de la vitesse autorisée sur cette voie et appliquée de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

4.2. Assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.2.3. Eaux usées

À défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
- 25 m de toutes les autres voies
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et canaux.

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

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

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

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, toutes les constructions devront respecter un retrait minimal de 4 m par rapport à ces limites.

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera de R + 1 maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit 6 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Toutefois, les clôtures ne doivent pas occasionner de gênes pour la circulation routière (visibilité).

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, toitures-terrasses végétalisées, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés, nonobstant les règles du présent article.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est prescrite.

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones N

Caractère de la zone

La zone **N** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre, sans dénaturer le paysage, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

La zone N est composée de 3 sous-secteurs :

- **Nh** pour l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments situés dans les écarts de la commune,
- **Nnh** pour la protection des paysages et milieux naturels de qualité (cela concerne la zone Natura 2000)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux ou à usage agricole.
- 1.2. Les lotissements de toute nature, ainsi que les établissements industriels et les dépôts.
- 1.3. L'ouverture de carrière et de gravière.
- 1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- 1.5. Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, de même que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- 1.6. En secteur **Nn**, toute construction et aménagement est interdit (y compris les éoliennes).
- 1.7. Interdiction de stocker des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourrait être en contact direct avec l'eau.
- 1.8. Interdiction d'édifier des clôtures pleines pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux, et ce, afin de ne pas augmenter ou aggraver les risques d'inondations potentiels.
- 1.9. L'évacuation des résidus d'exploitation des taillis ou bois et ce, afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondations

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**2.1. Pour l'ensemble de la zone N :**

- 2.1.1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à la découverte et à l'observation de la nature (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires de stationnement, aires naturelles de pique-nique, espaces de jeux, panneaux signalétiques, observatoires, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- 2.1.2. Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, chemin, ruisseau) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. En outre, sont soumis à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (art. L.130-1, L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme et Code Forestier).
- 2.1.4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.2. De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh :

- 2.2.1. Les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas la création de nouveau logement,
- 2.2.2. Les dépendances détachées ou non de la construction principale (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin,...) seront autorisées sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et qu'elles soient contiguës à la construction principale.
- 2.2.3. Le **changement de destination d'un bâtiment** à condition que :
 - la nouvelle destination (habitat, artisanat, services, bureau, accueil du public) soit compatible avec le milieu environnant,
 - ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
 - elle n'entraîne pas de charges supplémentaires pour la collectivité,
 - elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité, notamment en respectant les distances réglementaires s'appliquant aux bâtiments d'élevage et annexes,
 - elle n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- 2.2.4. Sont également autorisé l'aménagement de gîtes ruraux, chambres et tables d'hôte aménagés dans la volumétrie des bâtiments existants.
- 2.2.5. Sont également admis les équipements techniques d'infrastructure et superstructure associés.
- 2.2.6. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans délais de 2 ans maximums.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

Lorsque le terrain présente plusieurs voies d'accès, l'accès le plus sécurisé pourra être exigé.

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

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie est assurée sur une distance déterminée en fonction de la vitesse autorisée sur cette voie et appliquée de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

4.2. Assainissement

- Eaux pluviales

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

- Eaux usées

À défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
- 25 m de l'axe de toutes autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et canaux.

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

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

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

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, toutes les constructions devront respecter un retrait minimal de 4 m par rapport à ces limites.

Les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique pourront déroger accès prescriptions d'implantation.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur **Nh**, la hauteur des extensions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera de R + 1 maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit 6 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution électrique.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

En secteur Nh, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et devra être paysagé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.