

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DU MARIGOT



PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 5

Règlement

PLU approuvé le 13 juin 2013



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE
Immeuble G.A.N. - 30, bd Général De Gaulle - 97200 FORT-DE-FRANCE
TEL. 0596.71.79.77 - FAX: 05.96.72.59.27 - E-MAIL: aduam@aduam.com

SOMMAIRE

TITRE I : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	3
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
LA ZONE U1	16
LA ZONE U2	24
LA ZONE U3	33
LA ZONE UP	42
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
LA ZONE 1AU	48
LA ZONE 1AUe	57
LA ZONE 1AUt	66
LA ZONE 2AU	75
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	78
LA ZONE A1	79
LA ZONE A2	86
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
LA ZONE N1	95
LA ZONE N2	101
ANNEXE : ELEMENTS DE PATRIMOINE RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°	109

TITRE I : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

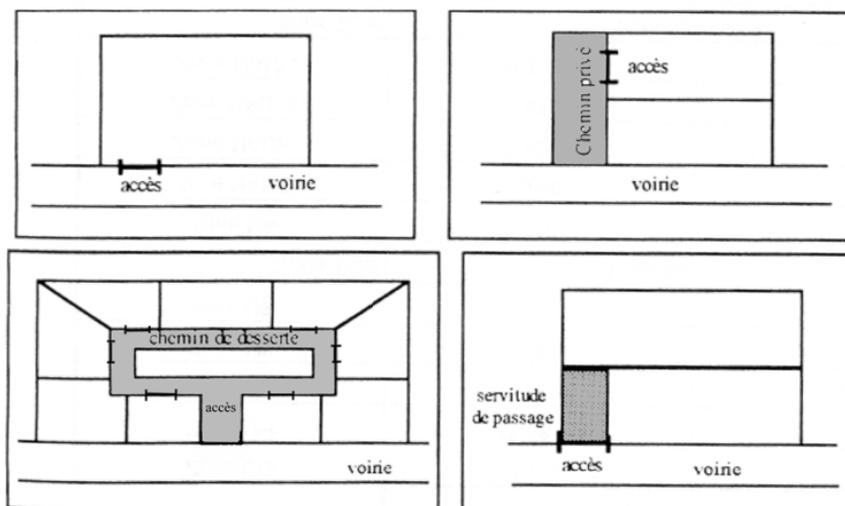
Voie de desserte :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Champ d'application de l'article 6

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour la création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

Recul ou marge de recul :

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7**Champ d'application de l'article 7**

L'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du, ou des, terrain(s) voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Terrain :

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limite séparative:

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait :

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1.90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0.60 mètres au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8**Distance entre deux constructions :**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Baies :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessous, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle ne dépasse pas la hauteur d'une clôture pleine constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

Emprise au sol des constructions :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est calculée

1) à partir :

- pour les constructions en retrait par rapport à la limite d'emprise, à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ;
- pour les constructions en limite d'emprise, à partir du niveau du sol de l'emprise publique au droit de la construction.

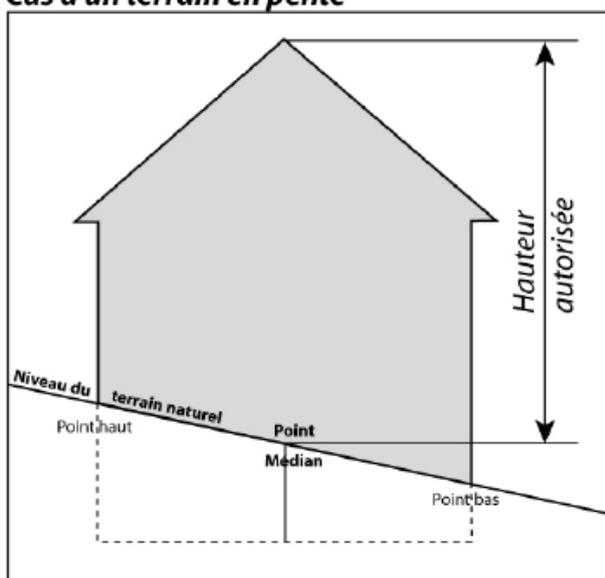
2) jusqu'à :

- d'une part, jusqu'au sommet de la façade mesurée sur un plan vertical de ladite façade jusqu'au toit ou la partie de toit concernée. Cette mesure maximum ne concerne que les façades en long pan à l'exclusion des pignons de la construction ;
- d'autre part, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau de terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction. Toutefois (Cf. croquis ci-dessous), pour les constructions édifiées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau de terrain naturel mesurée au milieu de la, ou des, façades(s). Dans ce cas :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade située la plus en « aval » peut excéder de 1 mètre au maximum la cote altimétrique mesurée au sommet de la façade la plus en « aval » de la construction
- le faîtage des toitures de chaque partie de la construction peut avoir une altimétrie supérieure à 1 mètre par rapport à celle de la façade définie ci-dessus.

Cas d'un terrain en pente



☞ La hauteur au faîtage se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).

☞ La hauteur à l'égout du toit est égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison par rapport au terrain remodelé après travaux.

Comble :

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

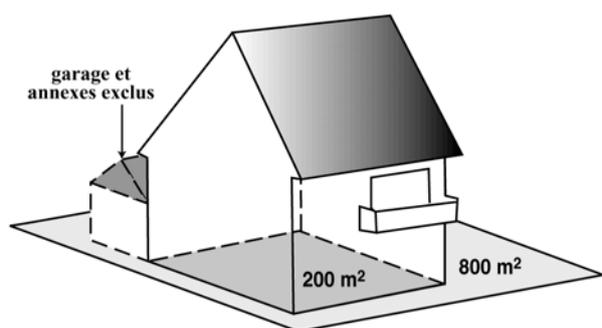
Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 14

Coefficient d'occupation du sol :

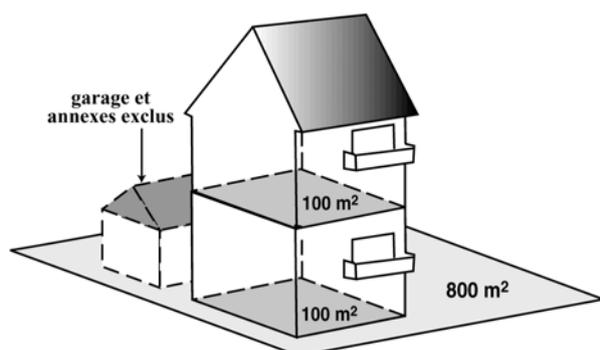
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$



Sur une surface de 800 m² affecté d'un COS de 0,25, il est possible de construire 200 m² de plancher hors œuvre

Sur un...



Ou plusieurs niveaux

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du MARIGOT.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2-1 Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Art. R 111 –2 du code de l'Urbanisme

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

Art. R 111-3-2 du code de l'Urbanisme

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

Art. R 111-4 du code de l'Urbanisme

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

Art. R 111-14-2 du code de l'Urbanisme

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

Art. R 111-15 du code de l'Urbanisme

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

Art. R 111-21 du code de l'Urbanisme

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

2-2 les articles L146-1 et suivants relatifs aux dispositions particulières au Littoral, L156- 1 et suivants du code de l'Urbanisme, relatifs aux dispositions particulières au Littoral dans les départements d'outre-mer, L147-1 et suivants du code de l'Urbanisme, relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2-3 l'article L111-1-4 relatif aux entrées de ville.

Il définit un principe d'inconstructibilité le long des axes routiers importants en dehors des zones urbanisées et les conditions de la levée de cette inconstructibilité.

2-4 les périmètres visés à l'article R123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, lorsqu'ils existent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques en annexe.

2-5 les articles L111-7 et connexes du code de l'Urbanisme sur le fondement desquels il peut être opposé un sursis à statuer.

2-6 l'article L421-4 du code de l'Urbanisme, relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

2-7 Les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

2-8 Les règles spécifiques des lotissements

Elles s'appliquent concomitamment au P.L.U. Certains lotissements peuvent être concernés par le maintien de règles spécifiques au delà du délai de 10 ans durant lesquels elles ont été applicables. Il n'existe pas de lotissement de ce type sur le territoire communal.

Art. L 315-2-1 du code de l'Urbanisme

"Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique".

2-9 La prévention des risques naturels

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré par l'Etat. Il régit l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il doit être annexé au P.L.U., en application de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels a pour objet :

- d'identifier spatialement les zones d'aléas ;
- de réglementer la construction en fonction de l'importance et de la nature de l'aléa.

Il se traduit notamment par un plan de zonage réglementaire avec

- une zone violette, où aucune construction n'est autorisée ;
- une zone rouge, où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions précisées au règlement ;
- une zone orange, avec application de prescriptions particulières et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global pour mise en sécurité vis à vis des aléas ;
- une zone jaune, avec l'application de prescriptions particulières ;
 - o une zone blanche, sans prescription.

Compte tenu de son statut de servitude d'utilité publique, le P.L.U. doit en tenir compte, essentiellement dans la définition des zones et du règlement qui s'y applique. Par conséquent, la constructibilité d'un terrain est définie par le P.L.U. et les conditions de construction par le P.P.RN. Compte tenu des incidences du PPR sur la constructibilité des terrains, son caractère de servitude est rappelé dans chaque règlement de zone.

Les secteurs urbains ou à urbaniser « inconstructibles » du fait des risques naturels

Un certain nombre de secteurs sont définis dans des zones urbaines ou à urbaniser plus vastes des documents graphiques et repérés dans la nomenclature des zones et des secteurs par le suffixe « r ».

Ces secteurs correspondent à des quartiers urbains ou à urbaniser où les enjeux définis par les risques naturels sont forts. Ce sont des zones orange et rouge du Plan de Prévention des Risques (PPRN). La zone orange du PPRN est globalement inconstructible en l'état actuel, en application de la réglementation du PPRN.

Le PLU définit au travers du zonage le corps des règles qui seront applicables après la réouverture à l'urbanisation de cette zone. Celle-ci est conditionnée par la mise en œuvre d'un **projet d'aménagement global**. Celle-ci comporte :

- une phase de définition du périmètre d'aménagement global,
- la réalisation de l'étude d'aménagement global. Cette étude doit définir notamment les travaux de protection à mettre en œuvre ainsi que le schéma d'aménagement global de la zone,
- la prescription des travaux,
- la révision du PPRN,
- la réalisation des travaux,
- le contrôle de la bonne réalisation des travaux.

Certains travaux sont toutefois admis en l'état essentiellement extensions très limitées de l'existant et amélioration sous réserve de ne pas aggraver le risque.

2-10 L'application de l'article L123-1-11

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme qui définit notamment que :

Si une partie d'un terrain a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

2-11 Le calcul de l'emprise au sol

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Article 3 – division du territoire en zones

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

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines, dites zones U, font l'objet du titre III du présent règlement.

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

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : U1 – U2 – U3 – UP

Les zones à urbaniser, dites zones AU, font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : 1AU – 1AUe – 1AUt – 2AU.

Les zones agricoles, dites A, font l'objet du titre V du présent règlement.

Les zones naturelles, dites N, font partie du titre VI du présent règlement.

Article 4 – Adaptations Mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (articles 3 à 13 des règlements de zones) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'Urbanisme).

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.

Article 5 – Divers

5-1 Constructions le long des cours d'eau

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-633 du 31 mars 1948, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la mise en valeur économique, des paysages et des loisirs (promenade, pique-nique, etc.).

5-2 Archéologie préventive

Article 1 du décret n°2002-89, du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

" Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. (...)"

Sont concernés :

- les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire ou de démolir, une autorisation d'installation ou de travaux divers, lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région (en fonction d'informations scientifiques laissant supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique) ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par arrêté du préfet de région ;
- la création de Z.A.C.;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

Article 6 – Rappel des différentes législations

Dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace boisé classé les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sauf :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n ° 63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Défrichement : Article L425-6 du Code de l'Urbanisme : « Conformément à l'article L341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à autorisation de défrichement prévue à l'article L. 341-1 du même code ; celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

Servitude de passage sur le littoral : pour les parcelles limitrophes du domaine public maritime, il est institué une marge de recul de 10 mètres le long du littoral. Toute construction ou clôture ne peut donc être implantée à moins de 10 mètres de la limite des plus hautes eaux sur le domaine public maritime

Article 7 - Mesures transitoires

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à l'approbation du P.L.U sont applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

Article 8 – Stationnement des véhicules

En application des dispositions de l'article article L 123-1-12

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des dispositions de l'article article l'article L123-1-13

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre bourg, concentrant l'ensemble des fonctions urbaines de ce type de secteur. Elle est caractérisée par un tissu urbain affecté principalement à l'habitat, aux équipements et aux activités tertiaires (commerces, artisanat).

Dans la zone U1 a été délimité un secteur U1r concerné par l'aléa inondation et houle sur lequel s'appliquent des dispositions particulières décrites dans l'article 2.

ARTICLE 1 ZONE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- Les installations classées ainsi que les éoliennes,
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300m².
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.
- A l'intérieur du périmètre délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux, lorsque le programme comprend au moins 4 logements.

Dans le secteur U1r

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone orange).

ARTICLE 3 ZONE U1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 ZONE U1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre

la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE U1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 ZONE U1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées au droit de l'alignement.

La saillie des balcons est autorisée avec un maximum de 50 cm par rapport à la verticale du trottoir (limite sur route).

Dispositions particulières

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'un retrait partiel d'une construction dont les $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la façade sur rue est implantée à l'alignement ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE 7 ZONE U1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Règle générale

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Lorsque la façade sur rue du terrain est :

- inférieure à 10m : l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales est obligatoire ;
- supérieure à 10m : le retrait d'une ou des 2 limites séparatives est possible avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions édifiées en ordre continu ne peuvent l'être que sur une profondeur maximum de 15 mètres.

Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 3 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait,

En outre, pour les parcelles limitrophes au Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 10 mètres le long du littoral. Toute construction ou clôture ne peut donc être implantée à moins de 10 mètres du Domaine Public Maritime.

7-2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la construction peut être implantée en retrait d'une des limites séparatives, le principe étant d'assurer l'ordre continu sur la voie la plus importante (la plus large) et la discontinuité sur la voie qui lui est adjacente.

Les constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de 2 m. minimum des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, ces constructions ne doivent pas excéder 3,20 m.

ARTICLE 8 ZONE U1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 3,5 mètres ($L = H/2$)

Cette distance peut être réduite notamment dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE U1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 10 ZONE U1 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur du point le plus haut de la construction au faîtage est limitée à 8,5m.

10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE U1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « règles générales » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.
- les constructions sur pilotis apparents.

Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois, ou tout autre matériau de teinte et d'aspect similaire. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de 60 cm minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longs pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les ouvertures et devantures

Les ouvertures (fenêtres et portes) doivent être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les devantures (façades commerciales) doivent respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs constructions, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

Les saillies sur l'alignement

Les auvents et balcons peuvent avancer jusqu'à 50cm à la verticale du bâtiment. Leur face intérieure doit être située à un minimum 2,50 m au dessus du niveau du trottoir ou du sol.

Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à 70 cm.

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

ARTICLE 12 ZONE U1- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement est exigée par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 50 m² de surface de plancher Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE U1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être aménagés en jardin ou plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour 75m² de terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE 14 ZONE U1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le COS applicable à la zone est fixé à 1,5.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

LA ZONE U2

La zone U2 correspond à la zone résidentielle péricentrale à dominante pavillonnaire avec présence de logements en immeubles collectifs. Elle est caractérisée également par la présence des principaux équipements municipaux.

La zone U2 comprend également :

- *un secteur U2a, constitué de grandes parcelles où il est proposé un COS alternatif dans le but de favoriser les opérations susceptibles de mieux utiliser l'espace*
- *un secteur U2r concerné par l'aléa inondation et houle sur lequel s'appliquent des dispositions particulières décrites dans l'article 2.*

ARTICLE 1 ZONE U2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE U2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300 m².
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.
- A l'intérieur du périmètre délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux, lorsque le programme comprend au moins 4 logements.

Dans le secteur U2r

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone orange).

ARTICLE 3 ZONE U2 – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Une emprise minimale de 8 mètres est requise (réduite à 5m dans le secteur U2a).

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE U2– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600 m² permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE U2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m. minimum par rapport à cet alignement.

La saillie du balcon est autorisée sans excéder 0,80 m et avec un recul de 50 cm par rapport à la verticale du trottoir.

Dispositions particulières

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE 7 ZONE U2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Règle générale

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Lorsque la façade sur rue du terrain est :

- inférieure à 10m : l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales est obligatoire ;
- supérieure à 10m : le retrait d'une ou des 2 limites séparatives est possible avec un minimum de 3 mètres.

Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés,

En outre, pour les parcelles limitrophes au Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 10 mètres le long du littoral. Toute construction ou clôture ne peut donc être implantée à moins de 10 mètres du Domaine Public Maritime.

7-2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, avec un retrait moindre voire en limite séparative, sont autorisés lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE 8 ZONE U2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE U2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 ZONE U2– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. La hauteur du point le plus haut d'une construction au faîtage ne peut excéder 10,5 mètres

10-2. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

10-3. Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE U2– ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois. Dans ce cas le soubassement de la construction devra être réalisé en maçonnerie enduite jusqu'à une hauteur de 60cm minimum.

Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les transformations de façades à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les ouvertures et devantures

Les ouvertures (fenêtres et portes) doivent être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les devantures (façades commerciales) doivent respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs constructions, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

Les saillies sur l'alignement

Les saillies en balcon et d'avancée de toiture peuvent s'avancer jusqu'à 0,80 mètres de l'alignement du domaine public. Toutefois, elles doivent laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimum de 2,80 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à 70cm.

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

ARTICLE 12 ZONE U2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement est exigée par logement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE U2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être aménagés en jardin ou plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour 100m² de terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines

ARTICLE 14 ZONE U2- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

14-1. Règle générale

Le COS est fixé à :

- 0,50 dans la zone U2, à l'exception du secteur U2a
- 0,20 dans le secteur U2a

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

14-2. Disposition particulière

Une majoration de 20% du COS pour le logement locatif social aidé.

LA ZONE U3

La zone U3 correspond aux espaces urbanisés dans les quartiers ruraux souvent éloignés du bourg (Dominante, Fleury, Charpentier...) et à dominante résidentielle mais concentrant également les fonctions urbaines nécessaires à la vie de quartier.

Dans la zone U3 a été délimité un secteur U3r concerné par l'aléa mouvement de terrain sur lequel s'appliquent des dispositions particulières décrites dans l'article 2.

ARTICLE 1 ZONE U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles ;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE U3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerces dès lors :
 - Qu'il s'agit de commerces de proximité et que leur surface de vente est inférieure ou égale à 300m².
 - Que sont mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec leur milieu environnant et pour limiter au maximum les nuisances ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.
- Les constructions à destination agricoles, dès lors qu'elles n'apportent pas de nuisances importantes pour leur environnement résidentiel, qu'il s'agisse de nuisance olfactive ou de bruit. Il en est de même pour ce qui concerne le danger.

Dans le secteur U3r :

Dans le secteur U3r, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (réalisation d'un aménagement global) et ne seront admises que des extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone orange).

ARTICLE 3 ZONE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à :

- 6 mètres lorsqu'elles desservent que 3 constructions au plus
- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 ZONE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE U3– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 1000m² permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie avec un minimum de :

- 10 mètres le long des routes nationales
- 6 m le long des routes départementales
- 4m le long des autres voies.

Compte tenu de certaines difficultés pour définir précisément l'alignement dans certains quartiers, à la règle ci-dessus peut-être substituée un retrait calculé à partir de l'axe apparent de la voie à savoir :

- 15 mètres de l'axe des routes nationales
- 10 mètres de l'axe des routes départementales
- 8 mètres pour l'axe des autres voies.

Pour l'application de cette règle, dès lors que l'alignement est déterminé, c'est la disposition réglementaire la plus contraignante qui s'applique.

Dispositions particulières

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction de second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE 7 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3,5 m des limites séparatives.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres de l'axe des cours d'eau permanent. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés,

7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE 8 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE U3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 ZONE U3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur du point le plus haut des constructions est limité à 6,5m (hauteur au faîtage).

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,5m au faîtage.

10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE U3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois.

La couleur des façades sera choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les façades du premier niveau doivent être obturées sur au moins 50% de leur surface développée, par des murs ou des claustras.

Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à 70cm.

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

ARTICLE 12 ZONE U3 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement est exigée par logement.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE U3 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être aménagés en jardin ou plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m² de terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.

ARTICLE 14 ZONE U3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

14-1. Règle générale

Le COS est limité à 0,20 dans la zone U3

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

14-2. Disposition particulière

Une majoration de 20% du COS est pour le logement locatif social aidé.

LA ZONE UP

Zone urbaine à vocation de services publics ou d'intérêt collectif directement liés aux activités sportives.

Dans la zone UP a été délimité un secteur UPr concerné par l'aléa inondation et houle sur lequel s'appliquent des dispositions particulières décrites dans l'article 2.

ARTICLE 1 ZONE UP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après

ARTICLE 2 ZONE UP – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La création et l'extension des constructions à usage d'accueil, d'hébergement directement liées aux installations sportives ;
- La création et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- Les aires de jeu et de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

Dans le secteur UPr :

Dans le secteur U3r, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (réalisation d'un aménagement global) et ne seront admises que des extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone orange).

ARTICLE 3 ZONE UP – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Une emprise minimale de 8 m est requise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour (rayon de 11 mètres).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 ZONE UP- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE UP– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 6 ZONE UP– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m de l'axe de la voie qui les dessert.

ARTICLE 7 ZONE UP– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

En outre, pour les parcelles limitrophes au Domaine Public Maritime, il est institué une marge de recul de 10 mètres le long du littoral. Toute construction ou clôture ne peut donc être implantée à moins de 10 mètres du Domaine Public Maritime.

ARTICLE 8 ZONE UP– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE UP– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 ZONE UP– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur du point le plus haut de la construction au faîtage est limitée à 7 mètres.

10.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives, postes de

surveillance...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE UP- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.

ARTICLE 12 ZONE UP- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement¹ envisageable,

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE 13 ZONE UP – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m² de terrain.

Les aires de stationnement de plein-air doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE 14 ZONE UP- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

¹ Phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LA ZONE 1AU

La zone regroupe les espaces naturels destinés à recevoir une extension de l'urbanisation en continuité des sites bâtis ou sous forme de nouveaux pôles d'urbanisation.

La constructibilité de ces zones n'est possible que lorsque sont respectées les conditions fixées à l'article 2.

La zone comprend un secteur 1AUa situé au lieu-dit La Pointe et prenant en compte des prescriptions particulières liées à l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont (L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), présentées dans la pièce n°4 du PLU intitulée « Orientations particulières d'aménagement ».

Il comprend également un secteur 1AUb (Charpentier) et un secteur 1AUc (hauteurs de Fonds d'Or – rue Madelon, habitation Charpentier au lieu dit Petit Bois).

ARTICLE 1 ZONE 1AU– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de veilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE 1AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations de constructions sont autorisées dès lors qu'elles répondent simultanément aux quatre points ci après :

1. Elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
2. La capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
3. Dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division ;

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

- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300 m².
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les constructions à destination d'entreposage, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa, à l'intérieur des emplacements délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux.
- A l'intérieur du périmètre délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (zones 1AU de Charpentier et de la Rue Madelon), 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux, lorsque le programme comprend au moins 4 logements

ARTICLE 3 ZONE 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La voie d'accès principale telle qu'elle figure dans les Orientations d'Aménagement (secteur 1AUa) devra présenter une largeur minimale de 12 mètres dont 6 m de chaussée. L'emprise des autres voies à double sens ne doit pas être inférieure à :

- - 6 mètres lorsqu'elles ne desservent que 3 constructions au plus

- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 ZONE 1AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

Dans le secteur 1AUa :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Dans toute la zone :

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE 1AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

De façon générale, la superficie des terrains, pour qu'ils soient constructibles, n'est pas réglementée.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600m² dans les secteurs 1AUa, permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

Cette surface minimale est portée à 1000 m² dans les secteurs 1AUb et 1AUc.

ARTICLE 6 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait de l'alignement de la voie avec un minimum de 3 m.

Dans la zone de plus forte densité telle qu'elle figure sur le schéma de principe des Orientations d'Aménagement (secteur 1AUa), l'implantation des constructions principales s'effectuera soit à l'alignement de la voie qui les dessert soit avec un recul identique qui ne pourra pas dépasser 5m de la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 7 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Règle générale**Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un retrait égal au moins à 3m

Dans la zone de plus forte densité, les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives.

Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres de l'axe des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés,

7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faitage.

ARTICLE 8 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$)

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE 1AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain et doit respecter le schéma de principe des Orientations d'Aménagement (pièce n°4 du dossier PLU).

Dans le secteur 1AUb et 1AUc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 10 ZONE 1AU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur du point le plus haut des constructions au faîtage est limitée à 7 mètres dans les secteurs 1AUb et 1AUc. Elle est portée à 9m au faîtage dans le secteur 1AUa, telle qu'elle figure dans le schéma de principe des Orientations d'Aménagement du PLU.

10.2 Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE 1AU – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois.

La couleur des façades sera choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les façades du premier niveau doivent être obturées sur au moins 50% de leur surface développée, par des murs ou des claustras.

Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à 70cm.

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

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

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement est exigée par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être aménagés en jardin ou plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² de terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure

Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.

En outre, dans le secteur 1AUa :

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement (pièce n°4 du PLU).

ARTICLE 14 ZONE 1AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

14-1. Règle générale

Le COS est fixé à :

- 0,60 dans le secteur 1AUa
- 0,20 dans le secteur 1AUb
- 0.10 dans le secteur 1AUc

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

14-2. Disposition particulière

Une majoration de 20% du COS est autorisée pour le logement locatif social aidé

LA ZONE 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future pour laquelle les réseaux publics existent à la périphérie immédiate et disposent d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cette zone est destinée essentiellement aux activités économiques tournant autour des services (activités artisanales non nuisantes, commerciales et bureaux), à l'entrée ouest de la ville au lieu-dit La Pointe. Elle prend en compte des prescriptions particulières liées à l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont (L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), présentées dans la pièce n°4 du PLU intitulée « Orientations particulières d'aménagement ».

ARTICLE 1 ZONE 1AUe– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article 2, d'hébergement hôtelier;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activité industrielle, agricole ou forestière ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE 1AUe – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors :

1. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
2. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
3. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
4. que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division.

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

- Les constructions à destination d'activités de services, de bureaux ;
- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 1000m² ;
- Les constructions à destination d'entrepôts liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont situés dans le même site, qu'ils sont directement liés à leur exploitation et qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 100m².

- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les constructions à destination d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

ARTICLE 3 ZONE 1AUe – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Tout nouvel accès sur la RN1 est interdit, en dehors du carrefour à créer tel qu'il figure dans le document intitulé « Orientations d'Aménagement » (pièce n°4 du dossier PLU).

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La voie d'accès principale tel qu'elle figure dans les Orientations d'Aménagement devra présenter une largeur minimale de 12 mètres dont 6 m de chaussée. L'emprise des autres voies à double sens ne doit pas être inférieure à :

- 6 mètres lorsqu'elles desservent 3 constructions au plus,
- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 ZONE 1AU_e – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

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

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE 1AUe – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600 m², permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

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

La façade principale des constructions doit être implantée obligatoirement avec un retrait fixe qui devra être compris entre 20 et 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN1.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

Les façades principales des bâtiments implantés le long de la RN1 devront être orientées parallèlement à celle-ci et être alignées entre elles afin de respecter une unité d'implantation.

ARTICLE 7 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7 - 1. Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un retrait égal au moins à 3m

7 -2. Limites de fond de terrain

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés,

ARTICLE 8 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 9 ZONE 1AUe – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 ZONE 1AUe – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur du point le plus haut des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage.

10.2 Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE 1AUe – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, et à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les vastes hangars dénués de recherche architecturale.
- les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

11-1. Dispositions générales**11-1-1. Les façades**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les façades aveugles donnant sur la RN1 sont interdites.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) et l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions est interdit.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux.

La couleur des façades sera choisie dans des tons allant du beige à l'ocre rouge et/ou marron. Le principe est de traiter les grandes surfaces avec des teintes claires, et de réserver les teintes plus soutenues aux petites surfaces telles les menuiseries, les encadrements, les murets et gardes corps.

L'utilisation du bois en façade est autorisée, sous forme de pans de bois en couverture ou de bardage.

Les enseignes ne doivent pas dépasser des façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.

La longueur en façade sur RN1 des bâtiments ne devra pas dépasser plus de 30 mètres.

11-1-2. Les toitures

Les couvertures des toitures sont réalisées en tuile à écaille, en tuile mécanique ou en tôles ondulées.

Leur couleur peut être de teinte beige jaune, rouge camaïeu ou ocre rouge.

Les toitures terrasses et les toitures visibles en monopente sont interdites.

11-1-3. Les ouvertures et devantures

Les ouvertures (fenêtres et portes) doivent être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les devantures (façades commerciales) doivent respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

11-1-4 Les logements de fonctions

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente

11-1-5. Les clôtures

Dans toute la zone :

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 1,6 m (parties pleines limitées à 0,5 m), forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existants dans le milieu environnant naturel

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

11-1-6. Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

11-1-7 Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

ARTICLE 12 ZONE 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Seul le stationnement des véhicules légers sera autorisé en façade de la RN1, dans une bande de 5 mètres de large. Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds et les parkings à l'arrière du bâtiment principal.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement est exigée par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de vente.
- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12-1 ci-dessus.

Si le bilan entre deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) pour les changements de destination :

Le nombre de place est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12-3. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

13-2 Dispositions particulières

Les plantations à réaliser le long de la RN1 devront respecter le schéma des Orientations d'Aménagement.

Le long de la RN1, dans les marges de recul imposées à l'article 6 il sera procédé par l'aménageur de la zone à la plantation d'une bande engazonnée de 10 mètres de large définies sous la légende « bande

végétalisée à traiter en prairie ». Elle comportera des arbres isolés et des bosquets rappelant l'ambiance du site.

Toutes les autres marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes plantés en bosquets.

Entre les espaces libres entre les façades des bâtiments situés le long de la RN1, des filtres végétaux devront être constitués à raison d'1 arbre pour 4 m² de terrain engazonné.

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espace de détente (plantations, espaces verts, pelouses par exemple) d'une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

ARTICLE 14 ZONE 1AUe – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

LA ZONE 1AUt

La zone regroupe les espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation à vocation touristique.

La constructibilité de ces zones n'est possible que lorsque sont respectées les conditions fixées à l'article 2.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de patrimoine bâti à protéger.

Ces éléments sont identifiés dans une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti » ou un arbre isolé à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R. 421.17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir.

Par ailleurs, il pourra être fait utilisations de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

ARTICLE 1 ZONE 1AUt– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

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

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou forestières, commerciales et d'entreposage ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitat, sous réserve des dispositions de l'article 2 vis-à-vis des constructions existantes ;
- Les dépôts de veilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE 1AUt – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors :

1. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;

2. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
3. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
4. que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division ;

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

- Les constructions à destination d'hébergement, sous réserve de respecter le site ;
- L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale ;
- Les constructions nouvelles à destination de bureaux et de services, sous réserve qu'elles soient directement liées à la vocation touristique de la zone et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher totale de 200 m² ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 ZONE 1AUt – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La voie d'accès principale tel qu'elle figure dans les Orientations d'Aménagement devra présenter une largeur minimale de 12 mètres dont 6 m de chaussée. L'emprise des autres voies à double sens ne doit pas être inférieure à :

- - 6 mètres lorsqu'elles desservent que 3 constructions au plus
- - 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 4 ZONE 1AUt – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE 1AUt – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600m² permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE 1AUt – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 7 ZONE 1AUt – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Règle générale

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un retrait égal au moins à 3m

Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres de l'axe des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés,

7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE 8 ZONE 1AUt – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L = H/2$)

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE 1AUt – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 10 ZONE 1AUt – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur du point le plus haut des constructions au faîtage est limitée à 9 mètres. Elle est limitée à 3,5m au faîtage pour les constructions annexes.

10.2 Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas

soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE 1AUt – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les toitures et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, celle des parties pleines étant limitée à 70cm.

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ravalement.

Il doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Les menuiseries doivent être en bois peints avec des couleurs pastel. En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

Les toitures doivent être de couleur rouge brique, tuile ou rouille.

Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

ARTICLE 12 ZONE 1AUt – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

- Constructions à destination d'habitation: deux places de stationnement est exigée par logement.
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE 1AUt – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être aménagés en jardin ou plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 75m² de terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure

Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris piscines.

ARTICLE 14 ZONE 1AUt – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le COS est fixé à 0,20.

Le C.O.S n'est pas applicable aux bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.

LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation future, dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini, notamment en raison de :

- *l'insuffisance ou l'inexistence de la desserte en équipements à leur périphérie immédiate ;*
- *la présence de zones de risques naturels dites zones orange au PPRN, à la date d'approbation du PLU.*

Le plan local d'urbanisme ne définit pas de règle, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme qui définira les règles applicables.

ARTICLE 1 ZONE 2AU– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 ZONE 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries ;
2. Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
3. Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la fréquentation du public tels que des aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols.
4. La réhabilitation et l'extension limitée sans changement de destination ni surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone,
 - que l'extension autorisée soit limitée à dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 75m² de surface de plancher par construction.
 - de respecter le règlement du PPRN.
5. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, à l'intérieur des emplacements délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux.

ARTICLE 3 ZONE 2AU – ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 ZONE 2AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 5 ZONE 2AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

L’extension des constructions peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE 7 ZONE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d’une distance au moins égale à la demi hauteur de tout point de la construction avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 ZONE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 9 ZONE 2AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 ZONE 2AU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 11 ZONE 2AU – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non règlementé.

ARTICLE 12 ZONE 2AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d’optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

ARTICLE 13 ZONE 2AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES VERTS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains doivent faire l’objet d’un entretien régulier d’élagage et de débroussaillage nécessaires pour l’entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

ARTICLE 14 ZONE 2AU – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A1

La zone A1 est une zone de richesses économiques à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone non équipée qui dispose d'une protection forte, à réserver pour l'exploitation agricole (culture et élevage).

Elle comprend un secteur A1L qui comprend les zones agricoles du littoral, identifiées au sein du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SVMM)

ARTICLE 1 - ZONE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30 % d'emprise construite.

ARTICLE 2- ZONE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles respectent les prescriptions du PPRN et qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone A1, excepté le secteur A1L :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les bâtiments techniques pour lesquels l'utilité directe de l'exploitation est admise indépendamment des surfaces cultivées. Néanmoins, la surface à construire doit être en rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs de l'élevage et le matériel utilisé pour l'exploitation ;
- Les constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments,
- Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ils doivent être implantés à une distance au moins égale à 300 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol.
- L'amélioration des constructions existantes et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie éolienne à condition que leur implantation ne puisse être envisagée en d'autres lieux, qu'elles soient conformes aux recommandations du Schéma Régional Eolien et strictement compatibles avec le développement d'une activité agricole.

Dans le secteur A1L :

Les aménagements légers tels que mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 ZONE A1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

Enfin, il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables ;
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 6m minimum ;

RTICLE 4 ZONE A1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE A1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600 m², permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE A1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN1 pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, ainsi que dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes (conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- 100 m de l'axe de la RN1 et des RD pour les constructions et ouvrages de production d'énergie éolienne,
- 75 m de l'axe de la RN1 pour les autres constructions,
- 20 m de l'axe des routes départementales,
- 6 m de l'axe des autres voies.

En outre, une éolienne ne peut être édiflée à une distance de l'emprise des voies nationales et départementales inférieure à une fois la hauteur de l'aérogénérateur (mât et pâles incluses).

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1 ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie.

ARTICLE 7 ZONE A1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.
- pour les constructions et équipements techniques liés à la distribution d'énergie, la distance minimale de retrait peut être différente, si les normes de sécurité ou les conditions de fonctionnement l'imposent

7-2. Implantation par rapport aux limites de zone

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite des zones urbaines mixtes et aux zones à urbaniser (U1 à U3 et AU).

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE 8 ZONE A1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE A1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE A1 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du point le plus haut des constructions, à l'exception des édifices techniques, est limitée à :

- 11 m au faîtage pour les constructions à destination d'activités agricoles.
- 6,5 m au faîtage pour les autres constructions, notamment à destination d'habitat.

Les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie éolienne, sont exemptés de la règle.

ARTICLE 11 ZONE A1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.
- les constructions sur pilotis sont interdites. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits, ainsi que l'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toitures doivent être de largeurs suffisantes pour protéger la façade des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 0,70 mètres de hauteur.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

ARTICLE 12 ZONE A1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE A1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13-3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 ZONE A1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

LA ZONE A2

La zone A2 correspond aux espaces naturels liés à l'exploitation agricole, de moindre enjeu (conditions d'exploitation difficile). Il s'agit d'une zone qui a vocation à préserver les espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole.

ARTICLE 1 - ZONE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30 % d'emprise construite.

ARTICLE 2- ZONE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles respectent les prescriptions du PPRN et qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnements, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 150 m², dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles, implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments ;
- Les extensions limitées des constructions existantes de l'ordre de 40 % de la surface de plancher existante et dans la limite totale de la surface de plancher maximale autorisée pour les différents types de constructions (150 m² pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique),
- Les constructions à destination d'activités agricoles relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont nécessaires et au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300m par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU ;
- Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agri-touristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans, conduite par un exploitant exerçant à titre principal, sont limitées à 150m² de surface de plancher cumulée et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation de l'agriculteur. En outre, les chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme, atelier de transformation des produits issus de l'exploitation agricole, doivent être implantés au siège d'exploitation, ce dernier comprenant les bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie éolienne à condition que leur implantation ne puisse être envisagée en d'autres lieux, qu'elles soient conformes aux recommandations du Schéma Régional Eolien et strictement compatibles avec le développement d'une activité agricole.

ARTICLE 3 ZONE A2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

Enfin, il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables ;
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 6 m minimum ;

ARTICLE 4 ZONE A2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE A2 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600 m², permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE A2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN1 pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, ainsi que dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes (conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- 100 m de l'axe de la RN1 et des RD pour les constructions et ouvrages de production d'énergie éolienne
- 75 m de l'axe de la RN1 pour les autres constructions,
- 20 m de l'axe des routes départementales,
- 6 m de l'axe des autres voies.

En outre, une éolienne ne peut être édiflée à une distance de l'emprise des voies nationales et départementales inférieure à une fois la hauteur de l'aérogénérateur (mât et pâles incluses).

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1 ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie. Les éléments de production d'énergie (panneaux photovoltaïques au sol et éoliennes par exemple) ne sont cependant pas concernés par cette dérogation.

ARTICLE 7 ZONE A2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.
- pour les constructions et équipements techniques liés à la distribution d'énergie, la distance minimale de retrait peut être différente, si les normes de sécurité ou les conditions de fonctionnement l'imposent

7-2. Implantation par rapport aux limites de zone

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite des zones urbaines mixtes et aux zones à urbaniser (U1 à U3 et AU).

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE 8 ZONE A2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE A2 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE A2 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur du point le plus haut des constructions, à l'exception des édifices techniques, est limitée à :

- 11m au faîtage pour les constructions à destination d'activités agricoles.
- 6,5 m au faîtage pour les autres constructions, notamment à destination d'habitat et d'hébergement,

10-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

Les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie éolienne, sont exemptés de la règle.

ARTICLE 11 ZONE A2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.
- Les constructions sur pilotis sont interdites. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;

- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits, ainsi que l'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toitures doivent être de largeurs suffisantes pour protéger la façade des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 0,70 mètres de hauteur.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

ARTICLE 12 ZONE A2 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE A2 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinelements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13-3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 ZONE A2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LA ZONE N1

La zone N1 correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

ARTICLE 1 ZONE N1– OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2 ci-après.

Est plus particulièrement interdite la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions à destination autre que de service public et d'intérêt collectif autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2 ZONE N1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations.
- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial ;
- Les aménagements légers (article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme) liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- L'amélioration sans extension des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

ARTICLE 3 ZONE N1– ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains

dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

Enfin, il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Aménagement et création de voirie

L'aménagement des voies existantes et la création de nouvelles voies ne sont autorisés que sous réserve qu'elles n'aient pas d'effet aggravant au regard des risques et que toute mesure soit prise pour garantir la sécurité de leurs usagers.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables.

ARTICLE 4 ZONE N1- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

ARTICLE 5 ZONE N1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 6 ZONE N1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 35m par rapport à l'axe de la RN1 pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, ainsi que dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes (L111-1-4 du CU)
- 75m de l'axe de la RN1 pour les autres constructions
- 20 m de l'axe des routes départementales

- 6 m de l'axe des autres voies.

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1. Ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie.

ARTICLE 7 ZONE N1– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent et ravines. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE 8 ZONE N1– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE N1– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 ZONE N1– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 ZONE N1– ASPECT EXTÉRIEUR

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits, ainsi que l'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

ARTICLE 12 ZONE N1– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE N1– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinelements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13.3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 ZONE N1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

LA ZONE N2

La zone N2 correspond aux espaces naturels ponctuellement bâtis où la constructibilité limitée permet des extensions des constructions existantes.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de patrimoine bâti à protéger.

Ces éléments sont identifiés dans une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti » ou un arbre isolé à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R. 421.17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir

Par ailleurs, il pourra être fait utilisations de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

ARTICLE 1 ZONE N2– OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2. ci-après.

ARTICLE 2 ZONE N2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux ;
- Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial ;
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- L'amélioration, l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 ZONE N2– ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

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

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

Enfin, il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables,
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 8m au minimum.

ARTICLE 4 ZONE N2- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. En aucun cas elles ne devront permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

ARTICLE 5 ZONE N2 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE N2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 35m par rapport à l'axe de la RN1 pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, ainsi que dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes (L111-1-4 du CU)
- 75m de l'axe de la RN1 pour les autres constructions
- 20 m de l'axe des routes départementales (RD)
- 6 m de l'axe des autres voies

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1. ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie.

ARTICLE 7 ZONE N2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

En règle générale, ce retrait doit être au minimum de :

- 15 mètres des berges hautes des cours d'eau permanent. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.
- 10 mètres des berges hautes des autres cours d'eau et assimilés.

ARTICLE 8 ZONE N2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE N2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain d'assiette.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE N2– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur du point le plus haut des constructions ou faitage est limitée à 6,5m, à l'exception des édifices techniques.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au faitage.

10-1. Dispositions particulières

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

ARTICLE 11 ZONE N2– ASPECT EXTÉRIEUR

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits, ainsi que l'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ravalement.

Il doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Les menuiseries doivent être en bois peints avec des couleurs pastel. En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

Les toitures doivent être de couleur rouge brique, tuile ou rouille.

Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

ARTICLE 12 ZONE N2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE N2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Espaces libres et couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces libres

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Il est exigé que 25 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 50 m² de terrain.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinelements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13.3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 ZONE N2- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

**ANNEXE : ELEMENTS DE PATRIMOINE
RECENSES
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°
DU CODE DE L'URBANISME**

1) les espaces paysagers à protéger

Selon l'article L.123-1-5- 7° du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

Sur les plans de zonage, une trame spécifique représente ces Espaces Paysagers à Protéger (E.P.P.) en superposition du zonage. Sur les terrains couverts par ces E.P.P., sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement n'y sont pas autorisées

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace d'Intérêt paysager localisé aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application de l'article L.123-1-5-7°.

Pour le calcul de l'emprise au sol des constructions à réaliser (article 9 du règlement), la superficie minimale des terrains (article 5) et du coefficient d'occupation des sols, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris l'espace d'intérêt paysager.

2) Les éléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti, repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-7° précédemment rappelées.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, tous travaux portant sur un de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans le cas où les travaux n'entrent pas dans le champ du permis de construire.

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de démolir peut être refusé s'il est de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur dudit bâtiment.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les fiches ci-après.

Le règlement du P.L.U., notamment dans ses articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, précise les dispositions contribuant à la valorisation des bâtiments repérés.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, qui peut faire l'objet d'une restructuration, de démolition partielle ou encore de reconstruction totale dès lors qu'est rétablie dans la nouvelle construction les éléments de patrimoine reconstruits à l'identique.

La liste du patrimoine bâti d'intérêt local, identifié aux plans de zonages P.L.U. figurent ci-après :

Il s'agit de trois constructions situées sur les parcelles C 534 et C 193 (habitation Lagrange) – voir rapport de présentation, partie 2.