

Département
de la
Vendée

Commune
**DES LUCS SUR
BOULOGNE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

ELABORATION	0.0	prescrite	le: 26-02-2002	Modification Simplifiée	0.9	approuvée	le: 03-07-2012
ELABORATION	0.0	arrêt du projet	le: 07-09-2004	Révision (Accélérée)	0.10	arrêt du projet	le: 15-10-2013
ELABORATION	0.0	approuvée	le: 26-04-2005	Révision (Accélérée)	0.10	approuvée	le: 09-09-2014
MODIFICATION	0.1	approuvée	le: 06-09-2005				
Révision Simplifiée	0.2	approuvée	le: 24-04-2007				
Révision Simplifiée	0.3	approuvée	le: 24-04-2007				
MODIFICATION	0.4	approuvée	le: 24-04-2007				
Révision Simplifiée	0.5	approuvée	le: 26-05-2009				
MODIFICATION	0.6	approuvée	le: 26-05-2009				
MODIFICATION	0.7	approuvée	le: 05-07-2011				
Modification Simplifiée	0.8	approuvée	le: 24-05-2011				

Vu pour être annexé à notre délibération en date du: 09-09-2014

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)

PLU Les Lucs-sur-Boulogne - REGLEMENT

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R.123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *i* de l'article R.123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Nota : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.*

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune des Lucs-sur-Boulogne**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

1°/ - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct.1998).

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

Art. R 111.3.2. (D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°99-266 du 1^{er} avril 1999)

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour 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.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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 (D. n°77-1141 du 12 oct.1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} 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 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977 ; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept.1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct.1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R 111.21 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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°/ Servitudes et autres législations :

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

- a) Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme).
- e) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

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

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

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

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

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

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

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

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

3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :

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

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

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

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

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

5 - Emplacements réservés

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

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L.130.1 :

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

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

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

6-2. Au titre du L.123-1-7 :

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

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

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

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre -

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

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

Caractère de la zone U

Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,

b) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,

c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

e) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation, sur les terrains non liés à une habitation.

f) Les garages collectifs de caravanes,

g) Les habitations légères de loisirs (article R 444.3 et suivants),

h) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

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

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

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

1 - Accès

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction du bâti existant.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative

doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

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

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel au point le plus haut de l'assiette d'implantation du projet de construction.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

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

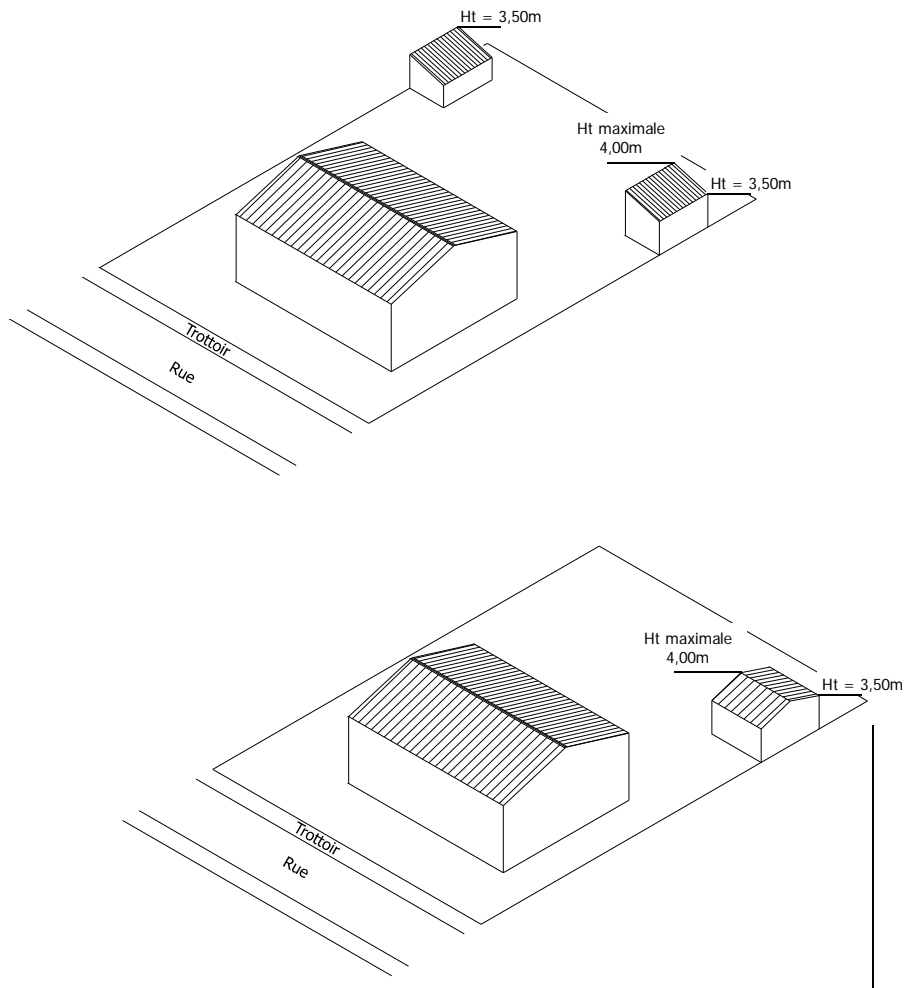
Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'une extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).

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

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

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

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

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

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant des matériaux traditionnels permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.), non attenantes à la construction principale, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0 ;80 m et 1,50 m.
- 2,00 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

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

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations peut être exigé en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité majeure liée à la configuration (venelles d'accès, largeur de façade faible ...)

2 - Autres constructions :

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonages sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Caractère de la zone

La zone UE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

Le secteur UEa identifie les périmètres destinés à l'extension des deux entreprises existantes aux lieux-dits Constantine et Alexandrie.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2 et notamment :

a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2.

b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

c) L'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements et exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau.

d) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes.

e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

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

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement, ...).

c) Les extensions et les annexes des habitations existantes.

d) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone et à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

Dans le secteur UEa, seules sont admises les constructions et installations liées au développement des entreprises existantes, dans les mêmes conditions que dans l'ensemble de la zone UE.

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur UEa, aucun nouvel accès ne sera admis sur la RD 39 (Constantine) et sur la RD 937 (Alexandrie).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

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

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- Vis-à-vis des RD, à au moins 5 m du domaine public routier (DPR) départemental
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

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

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- 35 m de l'axe de la RD 937
- 25 m de l'axe des autres RD

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions

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

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

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

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

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

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

ARTICLE UE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

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

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R 123-10

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

CHAPITRE 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU" (secteurs I AU, II AU et AUL)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue quatre secteurs :

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités touristiques, sportives, culturelles et de loisirs, ... et les constructions et installations ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.
- **Le sous-secteur AULh**, destiné à l'implantation de "l'Historial", initié par le Département de la Vendée.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions isolées, sauf celles résultant d'un résidu d'aménagement d'une surface inférieure à 2 000 m².
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

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

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur I AU :

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

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

b) Les constructions isolées si elles sont implantées sur un terrain résultant d'un résidu d'aménagement d'une surface inférieure à 2 000 m².

c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

d) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

f) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur II AU :

a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AUL :

a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement...), sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires et périscolaires.

b) Les constructions et installations liées à l'activité de camping-caravaning.

c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le sous-secteur AULh, les constructions et installations liées à l'implantation de "l'Historial".

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

1 - Accès

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

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

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

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

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

2 - Voirie

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Sans objet.

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

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- Vis-à-vis des RD, à au moins 5 m du domaine public routier (DPR) départemental
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...)

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 937
- 15 m de l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

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

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel au point le plus haut de l'assiette d'implantation du projet de construction.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

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

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'une extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...) d'une hauteur supérieure à 6 m.

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

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

10.2. Constructions à usage d'accueil touristique :

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

Dans le secteur AUL, la hauteur des constructions est limitée à :

- R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout pour les locaux collectifs.
- Un rez-de-chaussée avec au maximum 3,5 m à l'égout pour les locaux d'hébergement.

10.3. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

Dans les secteurs AUL et AULh

A l'exception des structures d'accueil et de type camping-caravaning, les constructions liées à l'activité et à l'hébergement touristiques devront obligatoirement être réalisées de façon traditionnelle (pierres, bois, maçonnerie enduite, couverture en tuiles,...), ou s'il s'agit d'architecture contemporaine, faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des volumes et des matériaux pour une bonne insertion dans l'environnement.

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

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

Il est notamment exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ...

Cette autorisation ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

Caractère de la zone

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

La zone AUe comporte deux secteurs :

- **le secteur IAUe**, pour une urbanisation à court terme qui lui même comporte trois sous secteurs:
 - o **le sous-secteur IAUeb**, réservé aux activités commerciales et de services, en entrée sud du bourg.
 - o **Le sous-secteur IAUec**, zone industrielle de la Javatière
- **le secteur II Aue**, pour une urbanisation à plus long terme

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUe 2 et notamment :

a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article AUe 2.

b) Les constructions et installations pouvant amener des nuisances inadmissibles pour les riverains.

c) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

d) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau.

e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes.

f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

g) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles AUe 3 à AUe 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Sont admis :

Dans le secteur IAUe :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur.

Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement,...)

c) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone et à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

d) Les extensions des habitations existantes.

En outre, dans le secteur IAUe, seules sont admises les constructions et installations à usage d'activités ne présentant pas de risques de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitation voisins existants et futurs.

Dans le sous-secteur IAUeb, seules sont admises les activités de commerce et de services.

Dans le sous-secteur IAUec, sont admises les activités industrielles "lourdes".

Dans le secteur IIAUe

a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

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

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

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

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

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

Dans le secteur IAUe et dans le sous-secteur IAUeb, un seul accès collectif sur la RD 937 sera autorisé, débouchant sur un giratoire. La création d'accès privatif sur la RD 937 est interdite.

Dans le sous-secteur IAUec, les accès directs sur la RD 937 sont interdits, une seule voie d'accès dessert l'ensemble de la zone d'activités.

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

b) Eaux pluviales

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

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Dans le secteur IAUE :

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- Vis-à-vis des RD, à au moins 5 m du domaine public routier (DPR) départemental
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 937
- 15 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

Dans le sous-secteur IAUeb, les constructions et installations doivent être implantées au delà de la zone non-aédificandi figurant sur le plan de zonage.

Dans le sous-secteur IAUec, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 937
- 15 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées à 4,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

- **Dans le secteur IAUe**, une zone non-aédificandi d'une largeur de 6 m est créée et figure au plan de zonage afin de préserver la haie bocagère qui constitue le fond de la future zone d'activités.
- **Dans le sous-secteur IAUeb**, une zone non-aédificandi est créée et figure au plan de zonage afin de garantir le traitement paysager des abords du giratoire et de préserver la perspective qui s'ouvre sur le bourg et sur l'église.

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUe 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

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

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

Dans le sous-secteur IAUeb, les prescriptions réglementaires suivantes devront être respectées :

Tous les permis de construire seront présentés avec une note définissant les matériaux et couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

1. Tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans les décharges autorisées à moins d'être utilisées sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Construction

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- Les façades de bâtiments vues depuis la RD 937, les giratoires et les voies de desserte principales des zones d'activités devront être traitées en tant que façades principales. En effet, ces bâtiments, partie intégrante du paysage, sont les garants de l'image qualitative de la vitrine des zones d'activités et plus largement des entrées nord et sud du bourg.

La hauteur des bâtiments sera étudiée en fonction de chaque projet.

Certains enduits, parements, bardages ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les couleurs trop claires (blanc en particulier) sont à proscrire. Les teintes seront plutôt choisies dans la palette de gris (gris-bleu, gris-vert, ...).

Les aires de stockage ou de dépôt des matériaux devront être masquées par des écrans de verdure, en particulier lorsqu'ils sont situés en vitrine vis-à-vis de la RD 937, du giratoire et de la desserte principale.

3. Clôtures

Les clôtures en façade de la RD 937 et des voies de desserte principale seront constituées de grillage de couleur verte ou métal galvanisé. Leur hauteur maximale est fixée à 2.00 m. Elles pourront être doublées de haies vives composées d'arbres et d'arbustes variés, d'essences indigènes.

Les clôtures en limite séparative et le long des voies internes de la zone seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, sans ou avec mur bahut, ce dernier étant limité à 0.40 m maximum de hauteur.

Elles pourront être doublées de haies vives composées d'arbres et d'arbustes variés, d'essences indigènes.

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée, sous réserve d'être construites en matériaux de même nature et de même couleur que le bâtiment principal. Ces clôtures pleines ne pourront en aucun cas être autorisées en façade de la RD 937 et de la voie de desserte principale.

4. Eclairage et enseignes

- En aucun cas les éclairages, publicités et enseignes lumineuses privées ne pourront être localisés sur les espaces publics.
- Les enseignes lumineuses seront fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments. Les enseignes en toiture sont interdites.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite.
- Lors du dépôt de permis de construire, le principe de signalisation sera joint au dossier.
- Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture.

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

Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès)
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite
- Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 5.00 m par rapport aux voies de desserte intérieure (bande végétalisée)

Règles de stationnement

- Constructions à usage de logement de fonction : un garage ou une place de stationnement par logement
- Constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par 30 m² de surface hors œuvre nette
- Autres constructions : il doit être aménagé sur la propriété les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport et de services, des véhicules des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Caractère des zones agricoles

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles.

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

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b) Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.
- c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants.
- d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.
- e) Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant fait l'objet d'une identification au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme et à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
 - qu'il n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité (respect des distances réglementaires),
 - qu'il n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
 - que le bâti soit avéré comme ayant perdu son usage agricole au moment de la classification dans le document d'urbanisme.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité agricole.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., éolienne, pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- i) Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- j) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

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

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

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

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

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

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- Vis-à-vis des RD, à au moins 5 m du domaine public routier (DPR) départemental
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- si la construction projetée s'établit dans l'alignement d'un bâti existant.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 937
- 15 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- si la construction projetée s'établit dans l'alignement d'un bâti existant.

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3,00 m minimum.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel au point le plus haut de l'assiette d'implantation du projet de construction.

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

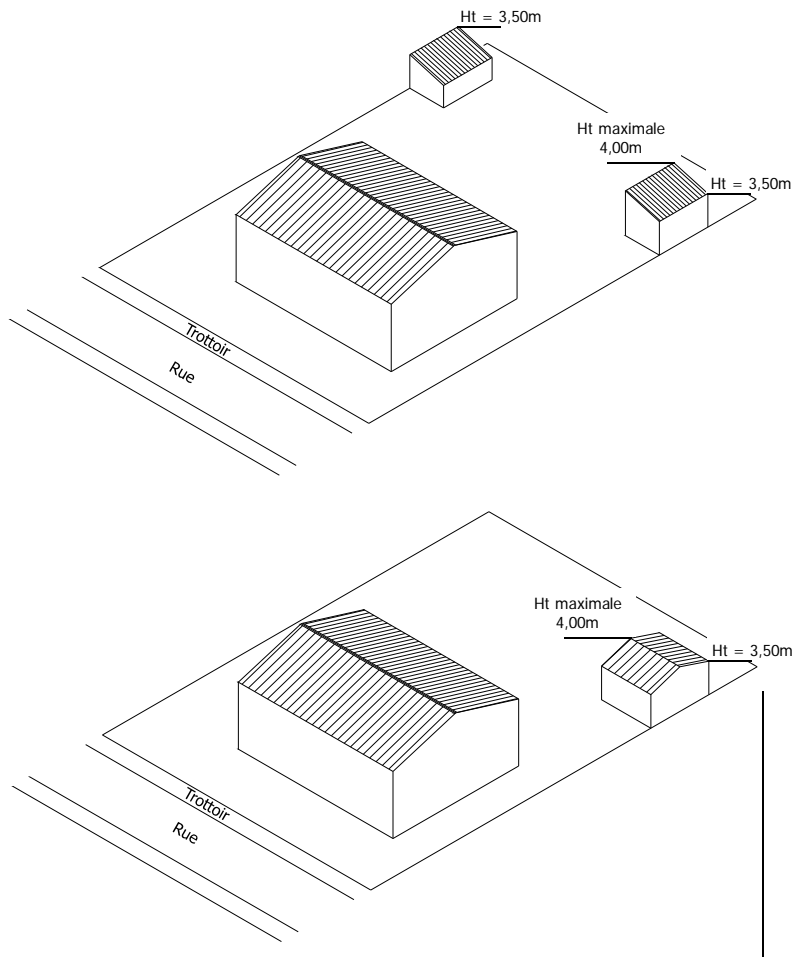
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout.

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

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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



10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant des matériaux traditionnels permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.), non attenantes à la construction principale, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures avoisinantes et l'environnement en général.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0 ;80 m et 1,50 m.
- 2,00 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction.

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

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

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

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

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

Caractère de la zone

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

On distingue quatre secteurs :

- **le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible)
- **le secteur Np** : secteur naturel de protection, ponctuellement urbanisé
- **le secteur Nh** : secteur naturel habité, où l'urbanisation ponctuelle peut être autorisée
- **le secteur Nc** : secteur correspondant à l'emprise de la carrière des Airables, située sur le territoire communal des Lucs-sur-Boulogne.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment :

- a) Les lotissements de toute nature
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les établissements industriels et les dépôts.
- d) L'ouverture de carrière et de gravière, excepté dans le secteur Nc.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine, excepté dans le secteur Nc s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- g) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

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

Sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont admises, dans les secteurs Ns, Np, Nc et Nh :

a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

b) Les équipements et installations d'intérêt général.

c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
Les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

d) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire, ...).

Sont admis en outre, dans le secteur Nc :

L'ouverture et l'extension de carrière et de gravière ainsi que les équipements liés et nécessaires à leur exploitation.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation et liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

Sont admises, uniquement dans les secteurs Np et Nh :

a) Les extensions sans création de logement supplémentaire ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.

b) La création de logements et d'activités par transformation et extension mesurée du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité (respect des distances réglementaires).

- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,

c) L'implantation d'activités dans du bâti existant à condition :

- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- que ces activités ne créent pas de nuisance pour le voisinage et soient compatibles avec le caractère naturel et la zone,
- que les conditions d'accès et de sécurité routière soient compatibles avec le réseau routier existant,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité
- que le stationnement généré par l'activité soit assuré en dehors de la voie publique.

d) La construction d'abris (structure légère sans fondation), à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants ainsi que les abris pour animaux, à condition que la localisation et le choix des matériaux permettent une bonne intégration dans l'environnement. Un seul abri d'une surface maximale de 12 m² sera admis par unité foncière.

e) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, **uniquement dans le secteur Nh.**

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

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

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

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

1 - Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- Vis-à-vis des RD, à au moins 5 m du domaine public routier (DPR) départemental
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- si la construction projetée s'établit dans l'alignement d'un bâti existant.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 937
- 15 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- si la construction projetée s'établit dans l'alignement d'un bâti existant.

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

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3,00 m minimum.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

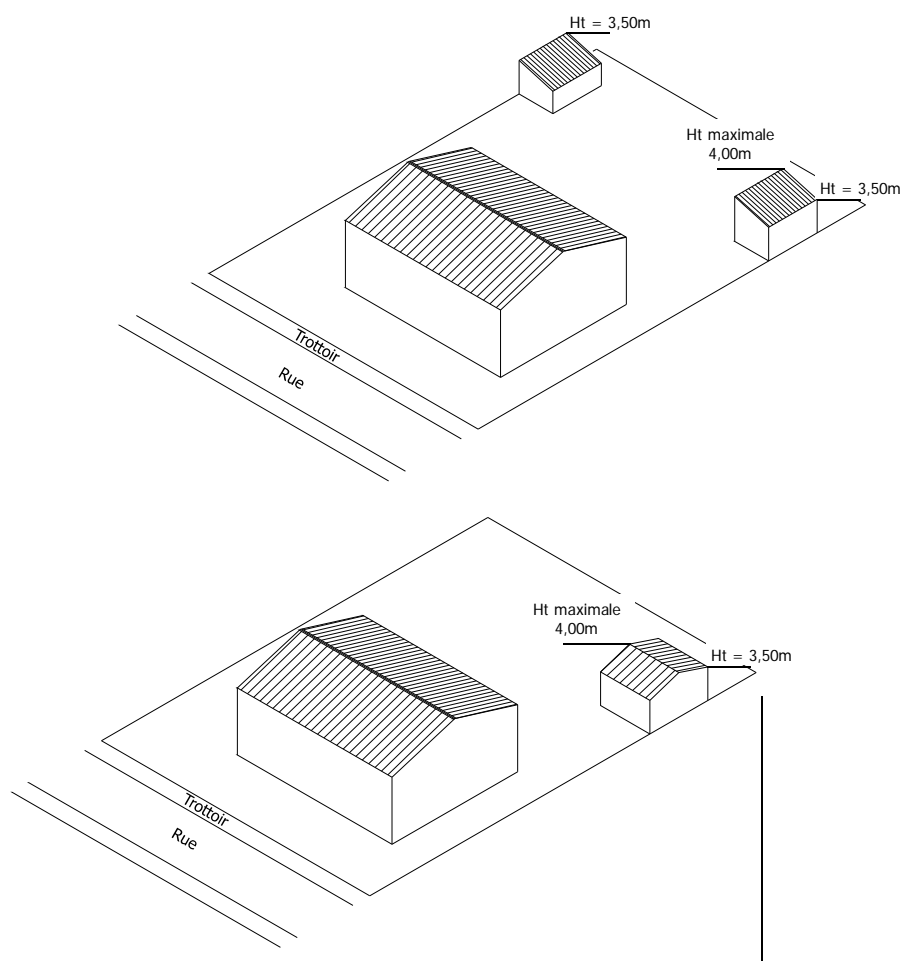
Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel au point le plus haut de l'assiette d'implantation du projet de construction.

La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

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

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

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant des matériaux traditionnels permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.), non attenantes à la construction principale, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
- 2,00 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.
Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction.

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

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

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Non réglementé.