

A faint, light gray background map of the town of Nieuil, showing a grid of streets, a winding river, and various land parcels. The map is partially obscured by red text boxes.

Plan Local d'Urbanisme - - NIEUL -

4.2

Règlement écrit

NOTES

Article L123-1-5

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR)

[...]

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

[...]

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

[...]

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

SOMMAIRE

RÈGLES GÉNÉRALES	4
DISPOSITION DES ZONES URBAINES	6
DISPOSITION DES ZONES À URBANISER	40
DISPOSITION DES ZONES AGRICOLES	54
DISPOSITION DES ZONES NATURELLES	61
ANNEXES	78

RÈGLES GÉNÉRALES



Article 1: Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Nieul.
Il est établi conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives a l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 • Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

2.2 • Les règles d'ordre public des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Article 3 : Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôture est soumis à une obligation de déclaration, et ceux sur l'ensemble du territoire communal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ARTICLE R*123-5 DU CODE DE L'URBANISME

LES ZONES URBAINES SONT DITES «ZONES U». PEUVENT ÊTRE CLASSÉS EN ZONE URBAINE, LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS ET LES SECTEURS OÙ LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU EN COURS DE RÉALISATION ONT UNE CAPACITÉ SUFFISANTE POUR DESSERVIR LES CONSTRUCTIONS À IMPLANTER.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur se compose du cœur historique du bourg avec pour éléments centraux l'Église et le Château. Deux éléments sont inscrits au titre des Monuments Historiques, il s'agit des reposoirs de la place Emile Foussat et de la Place du Chanoine Fayaud. Avis de l'ABF obligatoire lors d'un dépôt de permis de construire, déclaration préalable ou certificat d'urbanisme, situés à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un Monument Historique. Les sites inscrits et classés du Parc et de son Château induisent également d'autres formalités.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, industriel ou forestier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.
- Le changement de destination des cellules commerciales situées en rez-de-chaussée identifiées en tant que linéaire économique à vocation commerciale sur le document graphique ainsi qu'au sein du cahier patrimoine illustré.
- Les entrepôts non liés à une activité existante sont interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de commerce de proximité, de bureau et de service et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hôtel et de restaurant et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA - 1.1.

Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UA.

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • À condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

3.1 • Caractéristiques des accès

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

c - Les eaux pluviales :

Les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Pas de rejet sur le domaine public.
- Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autres usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux :

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre,
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Toute construction doit être édifiée d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu).

- Si les limites séparatives aboutissant aux voies sont éloignées de plus de 20 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis de la limite séparative ne pourront avoir de baies.

7.2 • Bâtiments annexes doivent être implantés

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 • Méthode de mesure des constructions :

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions nouvelles et extensions ne doit pas être supérieure à 9 mètres. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres.

10.3 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général;
- Les extensions et annexes d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant;
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre sans jamais dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

11.1 • Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.
- Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La municipalité pourra consulter pour avis les services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), l'architecte conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), et le paysagiste conseil de la DDT en cas de projet dérogeant à l'article 11.

11.2 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les couleurs seront choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Dans le cadre d'une construction nouvelle, les murs visibles depuis l'espace public seront en parements de pierre ou en appareillage en pierre de pays avec des joints devant être faits avec un mortier approprié se rapprochant en couleur et texture des enduits environnants.

Dans le cadre d'une réfection sur un mur existant et visible depuis le domaine public, l'appareillage en moellons ou pierres de tailles devra être conservé.

11.3 • Toitures

Les toitures de constructions nouvelles doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures terrasse sont interdites.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Dans le cas de réfection de toiture d'annexes ou d'extensions l'utilisation de matériaux d'aspect similaire à l'existant est autorisé.

11.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,20m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (60 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

- d'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures, si elles permettent d'assurer la continuité d'un ensemble urbain existant.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.5 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être conformes avec le nuancier départemental du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

• Plantations

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public.

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UB : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur bâti est situé dans le bourg et représente le développement opéré dans les années 30. Ce couloir bâti représente la première portion de la Rue du 8 Mai 1945. Avis de l'ABF obligatoire lors d'un dépôt de permis de construire, déclaration préalable ou certificat d'urbanisme, situés à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un Monument Historique.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel et d'entrepôts non liés à une activité existante sur place.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, individuelle ou collective et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage économique : bureau, service, artisanat et commerce de proximité et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hôtels et de restaurant et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UB.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux**4.1 • Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales**A - Pour les zones d'assainissement collectif :****a- Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

B - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre,
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général. ,
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis de la limite séparative ne pourront avoir de baies.

7.2 • Bâtiments annexes doivent être implantés :

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 • Méthode de mesure des constructions :

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions nouvelles et extensions ne doit pas être supérieure à 9 mètres. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres.

10.3 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général.
- Pour les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

11.1 • Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouvert ne devront pas rester apparents.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.
- Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La municipalité pourra consulter pour avis les services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), l'architecte conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), et le paysagiste conseil de la DDT en cas de projet dérogeant à l'article 11.

11.2 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les couleurs seront choisies dans le nuancier départemental du CAUE, annexé au présent règlement. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.3 • Toitures

Les toitures de constructions nouvelles doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Dans le cas de réfection de toiture d'annexes, d'extensions l'utilisation de matériaux d'aspect similaire est autorisé.

11.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,20m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (60 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

- d'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures si elles permettent d'assurer la continuité d'un ensemble urbain existant.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.
- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.5 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être conformes avec le nuancier départemental du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantations**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone UC : (NON OPPOSABLE)

Les zones UC correspondent aux secteurs de développement récent, souvent de type pavillonnaire. Aucune zone de développement n'est prescrite dans ces secteurs. Ils contiennent des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser. Les zones UC de Nieul se localisent à : La Pivauderie, Route de Viaud, Route de Bannaud, Le Châtenet, Rue de la Filature, les extrémités du bourg, La Poitevine, le Lotissement Le Vert Côteau, Le Lotissement des Bois, Gandeloup, Le Haut Frègefond, Saint-Martin-du-Fault

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole ou forestier, industriel, commercial et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et équipements à usage artisanales, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, individuelle ou collective, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UC - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UC.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et Eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

B – Pour les zones d'assainissement non collectifs

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturels sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

C - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Toute construction doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et les limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

7.2 • Bâtiments annexes doivent être implantés

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 • Méthode de mesure des constructions :

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions nouvelles et extensions ne doit pas être supérieure à 9 mètres. La hauteur des annexes quant à elle ne doit pas dépasser 6 mètres.

10.3 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général
- Pour les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

11.1 • Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouvert ne devront pas rester apparents.
- Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

La municipalité pourra consulter pour avis les services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), l'architecte conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), le paysagiste conseil de la DDT ainsi que le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) en cas de projet dérogeant à l'article 11.

11.2 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les couleurs seront choisies dans le nuancier départemental du CAUE, annexé au présent règlement. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.3 • Toitures

Les toitures des constructions nouvelles doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,20m.

- En bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (60 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

- D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures si elles permettent d'assurer la continuité d'un ensemble urbain existant.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.
- Dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.5 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être conformes avec le nuancier départemental du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantations**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut

- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone UX : (NON OPPOSABLE)

Zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles. 5 zones ont été classées en UX: la zone artisanale Les Vignes, le site du SUPER U , une unité au carrefour du Haut-Gandeloup et une autre à l'intersection entre la RD28 et la RD39 (rue des Charrons) et enfin rue de la Gare.

sous secteur UXt : (NON OPPOSABLE)

Zone dédié à l'activité de restauration et d'hébergement hôtelier de la «Chapelle Saint Martin»

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits en UX**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole ou forestier.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

1.2 Sont interdits en UXt

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'activité industrielle, artisanale, ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole ou forestier industriel.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis en zone UX**

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination en lien avec une activité,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques et nuisances à un niveau

acceptable pour les résidents,

2.2 Sont admis en zone UXt

- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier et commercial leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les aires de stationnement,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques et nuisances à un niveau acceptable pour les résidents,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.3 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

B – Pour les zones d'assainissement non collectifs

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

C - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture... et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et/ou artisanales et/ou commerciales devra être soumis à un pré-traitement par des ouvrages appropriés

De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales.

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général,
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

7.2 • Bâtiments annexes doivent être implantés :

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions**10.1 : Pour le secteur UX**

Non réglementé

10.2: Pour le sous secteur UXt

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres (R+1+C)

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1 • Généralités :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouvert ne devront pas rester apparents.
- Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

La municipalité pourra consulter pour avis les services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), l'architecte conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), le paysagiste conseil de la DDT ainsi que le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) en cas de projet dérogeant à l'article 11.

11.2 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés pré-existants, si ils sont de qualité.

Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies champêtres mixtes avec des essences locales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf réglementation spécifique liée à l'activité.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantation**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut

- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Tout espace libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et doit, en cas de stockage, faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone Ue : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur est mis en place pour prendre en compte les équipements publics existants et pour en accueillir de nouveaux. Ils comprennent l'aire de camping-cars, le cimetière, le stade, la station d'épuration et le site de l'Émetteur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'habitation à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de bureau et de service.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de l'industrie, commerce et artisanat
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et ouvrages à usage culturel, sportif ou de loisir.
- Les constructions, installations et ouvrages, annexes et extensions en rapport avec les équipements existants
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient accompagnées d'un programme paysager.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage des aires et terrains de camping - caravanning à condition qu'elles soient accompagnées d'un programme paysager.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

B – Pour les zones d'assainissement non collectifs

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturels sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

C - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions**10.1 • Méthode de mesure des constructions :**

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres maximum.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 6m pour une toiture terrasse.

10.3 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général
- Pour les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantation**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



ARTICLE R*123-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Caractéristiques de la zone 1AU : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement urbain à vocation d'habitat. Toutes ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation. Se rapporter aussi aux préconisations de ces orientations.

Les 5 secteurs à urbaniser soumis à une OAP sur la commune de Nieul sont :

- 1 - Grand Pré

- 2 - La Roche Peyjard

- 3 - Maison Neuve

- 4 - Vert Coteau

- 5 - Boubaud

Le développement de ces différents secteur ne peut se faire qu'après présentation et validation par la commune d'un plan d'aménagement d'ensemble

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole ou forestier, industriel, commercial et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et équipements à usage artisanal, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, individuelle ou collective, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1AU - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone 1AU.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et Eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

B – Pour les zones d’assainissement non collectifs

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d’évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d’assainissement et adaptés à la topographie, à l’importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L’évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturels sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

C - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l’imperméabilisation des sols et les rejets d’eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l’imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l’unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s’effectueront dans ces réseaux s’ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d’un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d’habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d’électricité.

L’enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l’est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions doivent s’implanter en recul de 3m minimum par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Toute construction doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et les limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis de la limite séparative ne pourront avoir de baies.

7.2 • Bâtiments annexes doivent être implantés:

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 • Méthode de mesure des constructions :

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions nouvelles et extensions ne doit pas être supérieure à 9 mètres. La hauteur des annexes quant à elle ne doit pas dépasser 6 mètres.

10.3 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général

- Pour les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

11.1 • Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouvert ne devront pas rester apparents.
- Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

La municipalité pourra consulter pour avis les services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), l'architecte conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), le paysagiste conseil de la DDT ainsi que le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) en cas de projet dérogeant à l'article 11.

11.2 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les couleurs seront choisies dans le nuancier départemental du CAUE, annexé au présent règlement. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduit

11.3 • Toitures

Les toitures des constructions nouvelles doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasse sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,20m.

- En bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (60 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

- D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures si elles permettent d'assurer la continuité d'un ensemble urbain existant.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.
- Dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.5 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être conformes avec le nuancier départemental du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

• Plantations

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone Ue : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur est mis en place pour prendre en compte le futur équipement public qu'est la future salle polyvalente.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'habitation à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de bureau et de service.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de l'industrie, commerce et artisanat.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et ouvrages à usage culturel, sportif ou de loisir, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de services publics ou d'intérêt collectif, leurs annexes et extensions limitées à 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient accompagnées d'un programme paysager.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

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

- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

B – Pour les zones d'assainissement non collectifs

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturels sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

C - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions**10.1 • Méthode de mesure des constructions :**

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres maximum.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 6m pour une toiture terrasse.

10.3 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général
- Pour les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantation**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone 2AU : (NON OPPOSABLE)**Espace de réserve foncière stricte dédiée au développement urbain futur à vocation d'habitat.****Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites**

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol sont interdits.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture effective à l'urbanisation d'un secteur classé en 2AU est subordonnée à une adaptation réglementaire du PLU par révision.

Articles 3 à 5 :

Non réglementés.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Toute construction doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et la limite séparative, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

7.2 • Bâtiments annexes et extensions doivent être implantés

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Articles 8 à 16 :

Non réglementés

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Article R*123-7 du code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Caractéristiques de zone A : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, d'entrepôt, commercial et artisanal
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations et équipements à usage agricole
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation des exploitants agricoles en activité, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations et exigeant une présence permanente, sous réserve qu'elles soient à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'elles se situent à proximité des réseaux.
- Les extensions liées aux constructions à usage agricole.
- Les annexes et extensions à usage d'habitation, inférieurs à 50% de la l'emprise au sol du bâtiment principal
- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3 Sont admis :

- Les constructions et installations liées à l'aménagement de la RN147 à 2x2 voies, y compris les affouillements, exhaussements des sols et ouvrages connexes nécessaires.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A – Pour les zones d'assainissement non collectifs

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturels sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

B - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Pas de rejet sur le domaine public.
 - Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
 - En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 • Les constructions doivent être édifiées :**

- Pour les bâtiments à usage agricole, les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Ces retraits peuvent être différents du 6.1:

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.
- Pour les constructions à usage agricole dans le cas où des contraintes topographiques ou réglementaires empêchent le retrait demandé et que la voie est principalement utilisée par l'exploitant agricole.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :**

- Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et les limites séparatives, au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.
- Toute construction à usage agricole doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et les limites séparatives, au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 5 mètres.

7.2 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 30 mètres

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 • Pour les constructions à usage d'habitation et extensions :

La construction ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables (R+1+C) soit 9 mètres.

Pour les constructions à usage agricole :

Non réglementé

Pour les annexes :

La hauteur maximale ne pourra excéder 5 mètres

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 • Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents. L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

11.2 • Règles spécifiques aux constructions à usage d'habitation

11.2.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les couleurs seront choisies dans le nuancier départemental du CAUE, annexé au présent règlement. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduit.

11.2.2 • Toitures

Les couvertures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient

incorporés à la toiture.

Pour les annexes ou extensions d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.2.3 • Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être compatibles avec le nuancier départemental du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

11.2.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,20m.

- En bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (60 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

- D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures si elles permettent d'assurer la continuité d'un ensemble urbain existant.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.3 • Règles spécifiques aux bâtiments agricoles

Dans un souci d'intégration avec les paysages environnants, tout bâtiment agricole devra :

- Présenter une simplicité de volume et une unité de ton
- Être revêtu (murs et toitures) de matériaux aux teintes sombres
- Les parois extérieures pourront être réalisées en maçonneries enduites, en bois ou en plaques de bardage dont les teintes seront choisies dans le nuancier mis en annexes du présent règlement.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

• Plantations

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public.

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



Article R*123-8 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Caractéristiques de la zone NP : (NON OPPOSABLE)

Espace de protection stricte des milieux naturels. Aucune urbanisation nouvelle à vocation d'habitat, agricole, forestier, ou à vocation économique n'est autorisée. Cette zone comprend notamment les étangs situés sous le lotissement du Bois.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole et forestier
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général
- La construction d'abris légers pour animaux inférieurs à 20m² de surface plancher et fermés sur trois côtés maximum.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.
- Les annexes et extensions à usage d'habitation, inférieurs à 50% de la l'emprise au sol du bâtiment principal.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3 Sont admis :

- Les constructions et installations liées à l'aménagement de la RN147 à 2x2 voies, y compris les affouillements, exhaussements des sols et ouvrages connexes nécessaires.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A – L'assainissement non collectif

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturels sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

B - Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Pas de rejet sur le domaine public.
- En cas de réseaux unitaires ou séparatifs, les rejets s'effectueront dans ces réseaux s'ils sont suffisants.

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général,
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projet

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales peuvent s'implanter à la limite séparative.

7.2 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 30 mètres

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Pour les constructions et extensions :

La construction ne devra pas excéder 6 mètres.

Pour les annexes :

La hauteur maximale ne pourra excéder 5 mètres

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents. L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantations**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NJ : (NON OPPOSABLE)

Elle correspond aux espaces de fond de parcelle destinés à l'implantation d'abris de jardins et d'aménagements légers. Ces secteurs se situent dans le bourg et ses abords et dans le hameau du Châtenet.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole et forestier
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les abris de jardin dont la surface doit être inférieure à 20m².
- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Au delà de 20m², la construction ou l'installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine).

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projet

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions peuvent s'implanter à la limite séparative

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 30 mètres

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 3 mètres maximum.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Les couleurs seront prioritairement choisies dans le nuancier départemental du CAUE, annexé au présent règlement.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés**• Plantations**

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut

- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone NL : (NON OPPOSABLE)

Espace naturel pouvant être aménagé à vocation de loisir-touristique. Il s'agit du parc et du bois du Château ainsi que du Marais.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, installations et ouvrages qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage industriel , commercial, artisanal ou de commerce
- Les constructions, installations et ouvrages à usage agricole ou forestier
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôts
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les aménagements et les constructions permettant la valorisation des lieux à vocation de loisirs et de tourisme
 - La construction de bâtiment technique nécessaire au fonctionnement de l'unité touristique et de loisirs
- Les annexes et extensions liées aux constructions existantes.
- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

2.2 • A condition que :

- Les constructions ne portent pas atteintes à la qualité des sites (naturels et bâtis), des monuments et des paysages.
- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.

Article 3 : Accès et voirie

- Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait la plus grande gêne pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 40 du règlement sanitaire départemental opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

A - Pour les zones d'assainissement collectif :

a- eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

B- Les eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Pas de rejet sur le domaine public.
- Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin et sur les milieux naturels situés à proximité.

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

- Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 30 mètres

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions**10.1 • Méthode de mesure des constructions**

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

10.2 • La hauteur des constructions nouvelles, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à 6 mètres maximum.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

- Les projets devront privilégier l'utilisation ou la production rationnelle d'énergies renouvelables, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés constructifs visant à limiter l'émission de gaz à effet de serre (loi Grenelle 2), et présenter une bonne intégration de ces dispositifs dans le contexte architectural existant et le milieu environnant. Un certain nombre de règles sont à prendre en compte à compter du 1er janvier 2013 nécessitant des changements à la fois dans la conception et dans la construction des bâtiments.
- Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages ainsi qu'aux perspectives monumentales. Le parc du château et le marais sont en partie compris dans un périmètre ABF.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.
- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

La municipalité pourra consulter pour conseils les services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) en cas de projet dérogeant à l'article 11.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des voies publiques et être adaptées à la destination des constructions.

L'utilisation de revêtements perméables, et réversibles est à privilégier.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

• Plantation

Distances de plantation par rapport à la limite du domaine public

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toute espèce plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m - 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La

même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au §1 ci-dessus peuvent être conservées. En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

Caractéristiques de la zone Nc : (NON OPPOSABLE)

Espace naturel dont l'unique vocation est de respecter la DUP des périmètres de captages présents sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage industriel , commercial, artisanal ou de commerce
- Les constructions, installations et ouvrages à usage agricole ou forestier
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôts
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2.1 • Sont admis :**

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général en lien avec la ressource en eau potable.

2.2 • A condition que :

- Les constructions ne portent pas atteintes à la qualité des sites (naturels et bâtis), des monuments et des paysages.
- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.

Article 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à partir de la limite des voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 30 mètres

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Non réglementé

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Non réglementé

ANNEXES



ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Artisanat
2. Bureau et service
3. Commerce
4. Entrepôt
5. Exploitation agricole ou forestière
6. Habitat
7. Hébergement hôtelier
8. Industrie
9. Service public ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)

Liste non exhaustive des activités concernées

Artisanat

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- menuiserie ;
- optique ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilette ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Bureau et service

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales: architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureaux d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce

La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- cafés et restaurants ;
- produits diététiques ;
- primeurs.

Commerce non alimentaire :

- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;
- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles-motos-cycles: concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;
- loisirs: sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;
- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Entrepôt

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.

Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

Exploitation agricole ou forestière

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Habitat

Tout local assimilable à un logement, à savoir un lieu de résidence pour l'exercice de la vie quotidienne.

Cette destination comprend également les logements spécifiques.

Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...

Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

Industrie

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Services publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage (terrains et locaux collectifs), les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Source : 6t

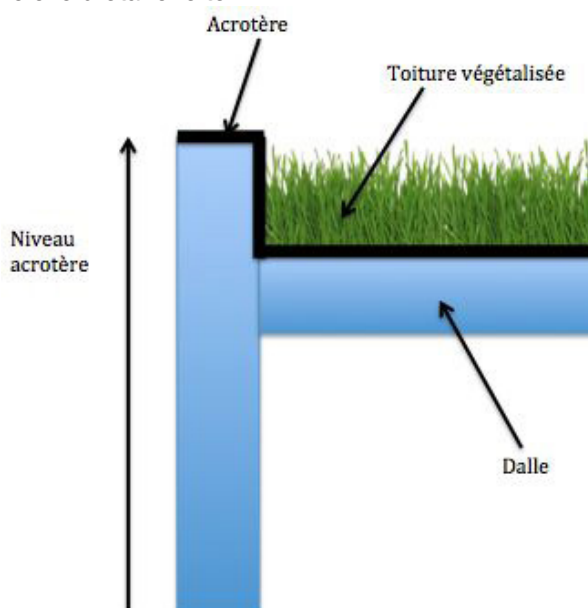
ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Adaptation mineure

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales dans le cadre de l'application de l'article 7.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher et d'une hauteur limitée, accolées (mais sans connection avec le bâtiment principal) ou implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), les éventuels terre-pleins centraux et bandes dérasées (ou accotements stabilisés).

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-41 à R111-43 du code de l'urbanisme.

Caravane (R111-37 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (art R123-9 du Code de l'Urbanisme).

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Pour les clôtures constituées de murs-bahut et d'un grillage, le règlement donne la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture, qui sera donc différente totale de celle de la clôture.

Coefficient d'Espaces Verts

Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10% de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

60% d'emprise au sol

10% : espace de pleine terre (100m²)

30% : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

Espaces verts de pleine terre

Indice : 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple)

Indice : 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier) .

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc... .

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Pour l'application de l'article 6, les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Équipements publics ou d'intérêts collectifs

Construction, d'aménagement ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- **les équipements d'infrastructures** : réseaux (poste de relevage, ligne haut et très haut débit ...), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF...),
- **les équipements de superstructures** : bâtiments à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs, ...).

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée, connectée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade – pignon

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Habitation

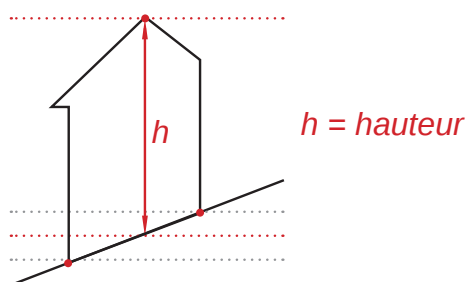
Toutes les catégories de logements y compris les logements de fonction.

Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale des constructions

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux, les lucarnes et les éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



La hauteur maximale est réglementée entre les hauteurs médianes du sol naturel, et le plus haut de la construction (au faîtage).

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

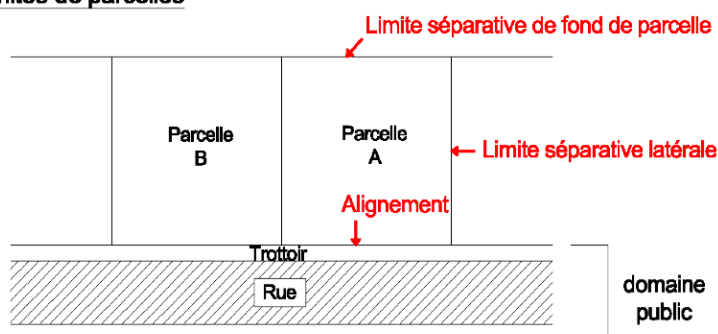
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement.

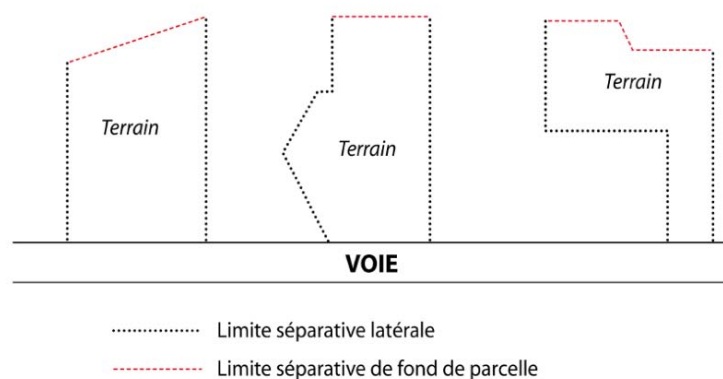
En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Les limites de parcelles



Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Article 7 : Définition



Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaire de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Revêtements réversibles

Réversible : aménagement qui peut être enlevé rapidement pour retrouver son sol d'origine.

Les revêtements utilisés pour la réalisation de la voirie privée dans les zones délimitées doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Ces revêtements doivent être facilement réversibles.

Leurs surfaces doivent être poreuses permettant l'absorption d'eau.

Ces revêtement de sol doivent être perméables et permettre de réduire ou de supprimer les dispositifs de collecte d'eaux pluviales.

Les matériaux utilisés peuvent être :

- du gravier stabilisé
- des dalles drainantes
- des pavés de sol en béton drainant (etc...)

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

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

Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL (ARTICLE 10) :

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

Végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;

Végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;

Végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les espaces boisés classés existants ou à créer, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ;
- les secteurs paysagers existants ou à créer, soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ;
- les alignements d'arbres existants ou à créer, soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme;
- les haies « bocagères » soumises à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme.

Catégorie	Prescription
Espace Boisé Classé existant ou à créer (L.130-1 du Code de l'urbanisme)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L130-1, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteur paysager existant ou à créer (l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)	Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : Au moins 80% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux). Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faîtage. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).
Alignement d'arbres existant ou à créer (l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.
Haie « bocagère » (l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Article 2 Dans le cas où un terrain est concerné par une haie, figurant au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE REMARQUABLE À CONSERVER DONT LA DÉMOLITION OU LA MODIFICATION EST INTERDITE

1. Règles relatives à la démolition

1.1 La démolition des immeubles repérés comme « remarquables » sur le document graphique est interdite. Seules peuvent être admises des démolitions partielles justifiées par la restauration ou la restitution des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice ou de son état le plus ancien documenté.

1.2 La démolition de constructions annexes, corps de bâtiment secondaire ou de clôtures, situées aux abords et accompagnant de façon cohérente les constructions identifiées sur le document graphique est également interdite.

2. Règles relatives à l'entretien et la restauration

2.1 L'entretien des immeubles identifiés comme remarquables doit être effectué en maintenant l'authenticité d'origine des éléments patrimoniaux structurels et décoratifs.

2.2 La restauration des immeubles identifiés comme remarquables doit être effectuée à l'identique de leur composition originelle.

2.3 La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou gommés peut être exigée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

3. Modification de toiture

3.1 Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture sont interdites.

3.2 Tous travaux de transformation, de division d'une même unité foncière ou immobilière, qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de ces constructions sont interdits.

4. Modification des façades

4.1 - Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades sont interdites sauf s'il s'agit d'interventions qui tendent à restituer l'homogénéité patrimoniale du bâti ou qui ne portent pas atteinte aux éléments patrimoniaux existants. Ces dispositions ne concernent pas les devantures traitées aux articles 11 des zones concernées.

IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE INTÉRESSANT À CONSERVER

1. Règles relatives à la démolition

1.1 La démolition des immeubles repérés comme « intéressant » sur le document graphique est interdite. Toutefois, la démolition de ces constructions peut exceptionnellement être autorisée si leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle.

1.2 La démolition de constructions annexes, corps de bâtiment secondaire ou de clôtures, situées aux abords et accompagnant de façon cohérente les constructions identifiées sur le document graphique est également interdite, sauf si leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle.

2. Règles relatives à l'entretien et la restauration

2.1 L'entretien des immeubles identifiés comme intéressants doit être effectué en maintenant de préférence l'authenticité d'origine des éléments patrimoniaux structurels et décoratifs.

2.2 La restauration des immeubles identifiés comme intéressants doit employer des matériaux analogues à ceux d'origine.

2.3 La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou gommés peut être exigée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

3. Modification de toiture

3.1 Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité de leur architecture. Elles sont autorisées si elles ont pour objet de restituer des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice ou de l'état le plus ancien documenté.

4. Modification des façades

4.1- Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité de leur architecture.

4.2- Néanmoins, les percements nouveaux entrepris sur les façades sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice ou de l'état le plus ancien documenté. Ces dispositions ne concernent pas les devantures traitées aux articles 11 des zones concernées.

ARTICLE 7 - POSSIBILITÉS D'ADAPTATIONS MINEURES

4.1. Les règles et servitudes définies par le P.L.U. en application de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2. Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone où il est implanté, un permis de construire ne peut être accordé que si les travaux envisagés ont soit pour objectif d'améliorer la conformité de cet immeuble avec ces dites règles, soit sont sans effet à leur égard.

Ce nuancier est annexé de manière indicative. Les pétitionnaires devront se référer au nuancier départementale officiel, disponible en mairie.

NUANCIER DÉPARTEMENTAL

pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Vienne 1 rue des Allois 87000 LIMOGES tél:05.55.32.32.40 / fax:05.55.32.23.25

Ce nuancier propose une sélection de teintes vous permettant de définir votre projet de coloration (construction neuve ou restauration) dans le respect des dominantes locales. Ces couleurs ont été sélectionnées à partir d'observations sur le terrain, en s'efforçant de repérer en priorité les plus anciennes d'entre elles.

Contenu et utilisation du nuancier :

- 14 teintes (codifiées de CE 01 à CE 14) pour les murs de façades enduits, jointoyés, ou peints,
- 36 teintes (codifiées de CM 01 à CM 36) pour les menuiseries bois ou métal (fenêtres, volets, portes) et les ferronneries.

On pourra retrouver sur la plupart des nuanciers de peinture ou de revêtement façade des correspondances en superposant les échantillons de ce nuancier avec ceux de la marque choisie.

Les pans de bois apparents (colombages) ou les bardages (en châtaignier par exemple) ne seront pas peints, mais laissés naturels (teinte grisée) ou traités par imprégnation (huile de lin, brou de noix, ou lasure cellulaire).

Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

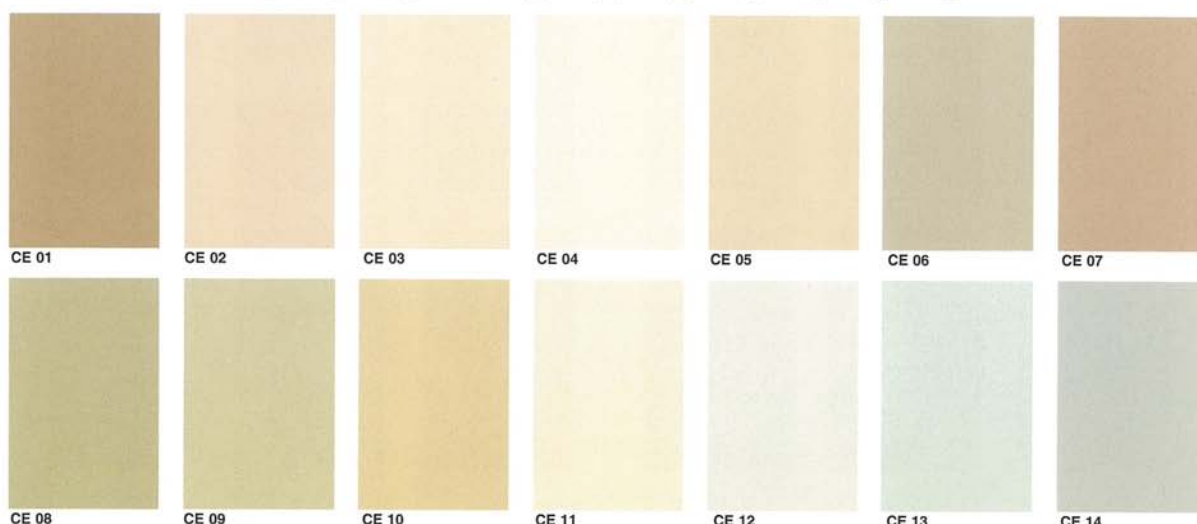
- définir en premier lieu la couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (on réservera les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes) ;
- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (un ton sur ton supprimera le relief de l'ensemble) ;
- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (exemple : CM 31 et/ou CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;
- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

NB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)

Le présent document a reçu l'avis favorable du SDAP, de la DDE, du BTP 87, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et de la CAPEB. Avec le soutien financier du BTP 87 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.



L E S E N D U I T S



LES MENUISERIES



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT
1 rue des Aillois 87000 Limoges tél. 05 55 32 32 40 fax 05 55 32 23 25

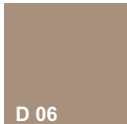
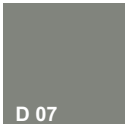
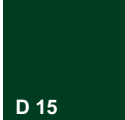
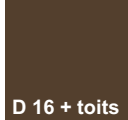
Impression : AZULUM GRAPHIQUE / 05 55 30 22 22 / limoges

Nuancier à destination des bâtiments agricoles.

palette

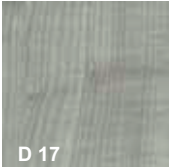
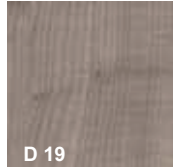
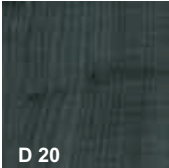
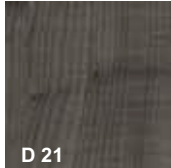
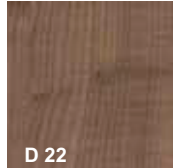
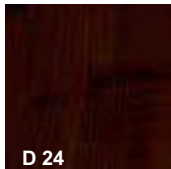
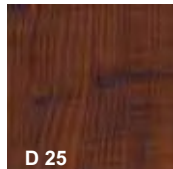
D

POUR LES BARDAGES ACIER

▼	▼	▼	▼
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns
 D 01	 D 02	 D 03	 D 04 + toits
 D 05	 D 06	 D 07	 D 08
 D 09	 D 10	 D 11 + toits	 D 12 + toits
 D 13 + toits	 D 14 + toits	 D 15	 D 16 + toits

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

POUR LES BARDAGES BOIS

▼	▼	▼
verts végétaux	gris bruns	bruns
 D 17	 D 18	 D 19
 D 20	 D 21	 D 22
 D 23	 D 24	 D 25

9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :

Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.