

Département
de la
Vendée

Commune de
AVRILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

ELABORATION 0.0 prescrite le: 20-05-2005
ELABORATION 0.0 arrêt du projet le: 09-03-2007
ELABORATION 0.0 approuvée le: 18-01-2008

Vu pour être annexé à notre délibération en date
du: 18-01-2008

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U.....	11
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")	23
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU ET 2 AU.....	23
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL (SECTEURS 1 AUL, 1 AULc, 1 AULf, 1 AULg, 2 AUL).....	29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")	35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")	41

NOTE LIMINAIRE

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS 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 d'**Avrillé**.

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

1°/ Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan local d'urbanisme se substituent aux articles R. 111.2 à R. 111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

Nouvel article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

2° / Servitudes et autres législations

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

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux obligations de déclaration et de conservation provisoire en cas de découverte de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique.

d) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L. 315.2 du Code de l'Urbanisme).

e) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

f) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

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

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

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être 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.

2 - Les Zones à urbaniser 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

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

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

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

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

5 - Emplacements réservés

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

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L. 130.1 :

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

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

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

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",

- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre -

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la zone U

La zone urbaine est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond à la trame urbaine ancienne et contemporaine du bourg de Avrillé.

Par ailleurs, cette zone est en partie concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) créée par arrêté du Préfet de Région le 12 juillet 1991, dont les Prescriptions Réglementaires sont annexées au présent Règlement.

Lorsque les deux règlements se juxtaposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- b) L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article U 2,
- d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- e) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- f) Les habitations légères de loisirs,
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage.

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

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

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

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

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir au minimum une largeur de 4 mètres de chaussée.

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, pour tout ou partie des constructions, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'autre voie.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Les constructions doivent être implantées, soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (hors conduit de cheminée), mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des distances inférieures à celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'extensions en hauteur de bâtiments implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives, sauf pour les annexes.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

La hauteur des constructions est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative pourra s'aligner sur la hauteur du bâti existant, sans pouvoir la dépasser.

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

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale absolue pourra atteindre 4,50 mètres et 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

Les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) L'ouverture de carrière ou de gravière,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article UE 2,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

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

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

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux,
- b) Les extensions des bâtiments et des activités existants,
- c) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement,...),
- d) Les constructions à usage d'habitation uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activité.
Le logement devra avoir une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 150 m².
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- f) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Accès

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

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

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est réglementée.

2 - Voirie

Les voies à créer doivent s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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

b) Eaux pluviales

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

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

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -

Non réglementé.

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

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

L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes et des couleurs.

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

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

La hauteur maximales des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

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

Non réglementé.

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

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU ET 2 AU

Caractère des zones AU

Les zones AU (à urbaniser) sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

Deux secteurs sont distingués :

- **Le secteur 1 AU**, d'urbanisation à court terme,
- **Le secteur 2 AU**, d'urbanisation à moyen ou long terme.

L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme qui est soumise à l'accord du Préfet donné après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la Chambre d'agriculture.

Par ailleurs, le secteur 1 AU de La Prairie (extension Ouest du bourg) est en partie concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) créée par arrêté du Préfet de Région le 12 juillet 1991, dont les Prescriptions Réglementaires sont annexées au présent Règlement.

Lorsque les deux règlements se juxtaposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions isolées,
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation,
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AU 2,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage.

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

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles AU 3 à AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur 1 AU :

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

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

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

c) Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de service autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et compatibles avec le voisinage.

d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

e) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 2 AU :

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

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

c) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Accès

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

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

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

Quoiqu'il en soit, la création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir au minimum une largeur de 4 mètres de chaussée.

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

Il est recommandée d'implanter un système de récupération des eaux pluviales sur l'emprise privée.

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

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

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées,
- 15 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'autre voie.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, d'un seul côté ou des deux côtés, soit en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (hors conduit de cheminée), mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur des constructions est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

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

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale absolue pourra atteindre 4,50 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

Les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, sont imposées :

- la réalisation d'espaces verts sur une surface d'au moins 10 % de la superficie totale de l'opération,
- la réalisation de liaisons douces internes (cheminements vélo et piétons) permettant de relier les quartiers entre eux.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL **(SECTEURS 1 AUL, 1 AULc, 1 AULf, 1 AULg, 2 AUL)**

Caractère des zones AUL

Les zones AUL sont destinées à accueillir, suivant les secteurs, les activités de sports, de loisirs, de tourisme, d'enseignement, de formation, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

Les zones AUL comportent cinq secteurs :

- **le secteur 1 AUL**, destiné à recevoir des constructions et aménagements ayant un rapport direct avec l'aménagement des zones de loisirs et des coulées vertes,
- **le secteur 1 AULc**, correspondant aux campings existants,
- **le secteur 1 AULf**, correspondant au site touristique des Forges,
- **le secteur 1 AULg**, correspondant au site touristique de la Guignardière,
- **le secteur 2 AUL**, destiné à recevoir, à moyen ou long terme, des constructions et aménagements ayant un rapport direct avec des activités touristiques. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui est soumise à l'accord du Préfet donné après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la Chambre d'agriculture.

Par ailleurs, le secteur 1 AULf des Forges est en partie concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) créée par arrêté du Préfet de Région le 12 juillet 1991, dont les Prescriptions Réglementaires sont annexées au présent Règlement.

Lorsque les deux règlements se juxtaposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation,
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- c) L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AUL 2,
- e) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, **sauf dans les secteurs AULc.**
- f) L'implantation de bâtiments agricoles.

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

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles AUL 3 à AUL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et aménagements ayant un rapport direct avec l'aménagement des coulées vertes, des zones de loisirs, les activités existantes, ...
- les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AULc

Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de camping, ainsi que les logements de fonction existants.

Dans le secteur AULf

Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques, de camping, d'hébergement, de Parc Résidentiel de Loisirs, de résidences de tourisme et de restauration.

Dans le secteur AULg

Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques, d'hébergement, de restauration, de découverte du patrimoine et de l'équitation.

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

1 - Accès

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

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

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

Quoiqu'il en soit, la création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir au minimum une largeur de 4 mètres de chaussée.

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

Il est recommandée d'implanter un système de récupération des eaux pluviales sur l'emprise privée.

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

ARTICLE AUL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

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

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation,
- 25 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées,
- 15 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus précèdent sont possibles :

- lorsque le projet de construction est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, d'un seul côté ou des deux côtés, soit en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (hors conduit de cheminée), mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUL 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

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

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de deux emplacements par logement.

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

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

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

Caractère des zones agricoles

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

La zone A comporte un **secteur Ap** strictement inconstructible, de protection de part et d'autre de l'Emplacement Réservé destiné au projet de contournement Nord du bourg.

Par ailleurs, cette zone est en partie concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) créée par arrêté du Préfet de Région le 12 juillet 1991, dont les Prescriptions Réglementaires sont annexées au présent Règlement.

Lorsque les deux règlements se juxtaposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'activité agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article A 2, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel.

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

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

- a) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, déchèterie autorisée, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.),
- b) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel,
- d) Les travaux ou aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

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

- a) Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les logements de fonction sont autorisés sous réserve :

- qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - qu'ils soient implantés en priorité sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proche du siège d'exploitation. À défaut, ils seront implantés à une distance maximale de 150 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
 - en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,
 - c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) et de vente directe par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole existante permanente et principale,
 - d) Les extensions des logements existants sans création de logement supplémentaire, la renforcement et l'extension des activités en place,
 - e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles,
 - f) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale,
 - g) Les constructions annexes, lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante en bon état ne sont autorisées qu'à la condition suivante :
 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à créer est limitée à 20 % de la superficie des parcelles construites et la surface du plancher dudit ensemble à 650 m².

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

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

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

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

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

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation,
- 25 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 15 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe des voies à grandes circulation.

De manière générale, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sont exemptés de la règle précédente sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

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

Dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative pourra s'aligner sur la hauteur du bâti existant, sans pouvoir la dépasser.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment à usage d'habitation, la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 mètres au droit des limites.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale absolue pourra atteindre 4,50 mètres et 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les bâtiments à usage agricole, ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

Les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

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

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

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.

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

Caractère de la zone

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

On distingue trois secteurs :

- **le secteur Nh** : villages et hameaux,
- **le secteur Nhc** : secteur naturel où l'urbanisation ponctuelle est autorisée,
- **le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible),

Par ailleurs, cette zone est en partie concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) créée par arrêté du Préfet de Région le 12 juillet 1991, dont les Prescriptions Réglementaires sont annexées au présent Règlement.

Lorsque les deux règlements se juxtaposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2,
- b) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles,
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- h) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- d) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- e) L'ouverture de carrière ou de gravière,
- f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole (sauf en secteur Ns), à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article N 2, à la réalisation d'une opération d'intérêt général, ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel.

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

Dans l'ensemble des zones N, sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,

b) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, éolienne, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.),

c) Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site,

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

e) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole (sauf en secteur Ns), à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général, ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel.

Dans les secteurs Nh et Nhc, sont également admises :

a) Les extensions des logements existants sans création de logement supplémentaire, ainsi que les annexes des constructions existantes, le renforcement et l'extension des activités en place,

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

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité,
- que les dispositions en matière de stationnement soient respectées.

c) Les annexes des constructions existantes.

d) **Seulement dans le secteur Nhc**, la création de constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

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

1 - Accès

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque

pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

2 - Voirie

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

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit permettre de respecter les conditions de sécurité routière.

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation,
- 25 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées,
- 15 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies.

De manière générale, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sont exemptés de la règle précédente sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

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

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

Dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative pourra s'aligner sur la hauteur du bâti existant, sans pouvoir la dépasser.

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

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale absolue pourra atteindre 4,50 mètres et 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

Les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et avec leur environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.