

COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU 4.1. REGLEMENT



Dossier d'approbation de PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du

Le Maire

Albert TALON

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de l'ILE-D'OLONNE.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-50-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R 111-15, R.111-21, R.111.25 à R.111-50-1.

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles de la sous-section 1 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique,
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques,
- R.111-15, protection de l'environnement,
- R.111-21, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier,
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
 - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet,
 - la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (**U**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue, UL et ULc.

Les zones à urbaniser (**AU**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AUa, 1AUb, 1AUe, 2AUa, 2AUb et 2AUe.

Les zones agricoles (**A**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A et Ap.

Les zones naturelles (**N**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N, NL.146-6, Nm.146-6, Nsm, Nh et Nhc.

Sont également repérés sur les documents graphiques les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié à préserver (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) par le document graphique sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément bâti du paysage identifié à préserver (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) par le document graphique sont soumis à permis de démolir.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 - BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.

ARTICLE 6 - AIRES DE STATIONNEMENT

Article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Des secteurs sont identifiés sur le plan de zonage en tant que zones humides, conformément à l'inventaire mené par le SAGE Auzance - Vertonne. Elles sont préservées conformément aux orientations fondamentales et dispositions du chapitre 8 du SDAGE Loire - Bretagne (Préserver les zones humides et la biodiversité) et à la réglementation du SAGE Auzance - Vertonne.

Les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devra s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.

ARTICLE 8 - DIVERSES DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour pénétrer sur celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Modalités de calcul de la hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à compter du terrain naturel, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement effectués en vue de la réalisation du projet. Sauf autres précisions, elle est définie à l'égout du toit.

ARTICLE 9 - CODE CIVIL - RAPPELS

Article 640 du Code civil : « Le fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur ».

Article 641 du Code civil : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert ».

Article 682 du Code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua est à caractère central d'habitat dense, dans le bourg et à la Brardière, de services et d'activités urbaines où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ua.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les constructions destinées à l'industrie,
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels ou logistiques,
- .les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicule,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .le stationnement isolé de caravanes, à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments, remises et préaux où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante,
- .par ailleurs en zone inondable :
 - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
 - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Ua.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées et les activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante seront autorisées sous réserve de dispositions permettant d'éviter les risques (incendie, explosion, ...), les nuisances (odeurs, bruit, ...), et de préserver la salubrité,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain,
- .en zone de submersion marine, en terrain inférieur à la cote de référence de 3,20 mètres NGF :
 - .les constructions de nouveaux bâtiments d'habitation sont interdites ;
 - .l'extension des constructions est autorisée pour améliorer la mise en sûreté des personnes, par la création de zones refuges au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF,
- .en zone de submersion marine, en terrain compris entre les cotes de référence de 3,20 mètres à 4,20 mètres NGF :
 - .les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits,
 - .l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de comprendre une zone refuge au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

La zone refuge est un espace permettant d'accueillir temporairement les occupants. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (terrasse, balcon, plate-forme), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Dans ce cas, cet espace comporte un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m², une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes. Sa surface minimale est de 8 m² sous une hauteur minimale de 1,20 m

Ua.3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies nouvelles en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès. Lorsque les voies nouvelles en impasse desservent plus de trois constructions, il est exigé une aire de retournement des véhicules.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

Ua.4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

Ua.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

Ua.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques. Le long des départementales, les constructions doivent néanmoins obligatoirement être édifiées en recul minimum de 3 mètres.

Lorsqu'une construction neuve est implantée sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies, la construction devra être édifiée à l'alignement d'au moins une des voies.

Un recul maximum de 5 mètres sera autorisé, sous condition de réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur de 1 à 1,5 mètre permettant d'assurer la continuité du corps de rue, en cas d'impossibilité d'alignement ou en cas d'alignement partiel de la construction. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles qui ne disposent que d'un accès sur les voies ou emprises publiques.

Des saillies sur la voie publique sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'accord des gestionnaires de voirie et du respect de la réglementation sur l'accessibilité.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

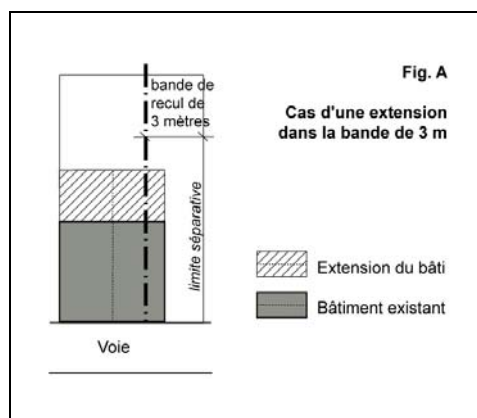
Ua.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies. Elles doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives avec lesquelles elles sont implantées en retrait.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. A).

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m² et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ua.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Ua.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ua.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni aux constructions préexistantes d'une hauteur supérieure.

Ua.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m², les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

Clôtures

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

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Ua.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain à une distance inférieure à 100 mètres du projet les places de stationnement qui lui font défaut.

Ua.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Ua.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Ua.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Ua.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub est une zone d'extension immédiate de l'agglomération et du hameau de la Brardière, d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités urbaines, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ub.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les constructions destinées à l'industrie,
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels ou logistiques,
- .les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicule,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .le stationnement isolé de caravanes, à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments, remises et préaux où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante,
- .par ailleurs en zone inondable :
 - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
 - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Ub.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées et les activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante seront autorisées sous réserve de dispositions permettant d'éviter les risques (incendie, explosion, ...), les nuisances (odeurs, bruit, ...), et de préserver la salubrité,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain,
- .en zone de submersion marine, en terrain inférieur à la cote de référence de 3,20 mètres NGF :
 - .les constructions de nouveaux bâtiments d'habitation sont interdites ;
 - .l'extension des constructions est autorisée pour améliorer la mise en sureté des personnes, par la création de zones refuges au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF,
- .en zone de submersion marine, en terrain compris entre les cotes de référence de 3,20 mètres à 4,20 mètres NGF :
 - .les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits,
 - .l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de comprendre une zone refuge au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

La zone refuge est un espace permettant d'accueillir temporairement les occupants. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (terrasse, balcon, plate-forme), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Dans ce cas, cet espace comporte un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m², une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes. Sa surface minimale est de 8 m² sous une hauteur minimale de 1,20 m

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^o du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

Ub.3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies nouvelles en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès. Lorsque les voies nouvelles en impasse desservent plus de trois constructions, il est exigé une aire de retournement des véhicules.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

Ub.4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

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

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

Ub.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

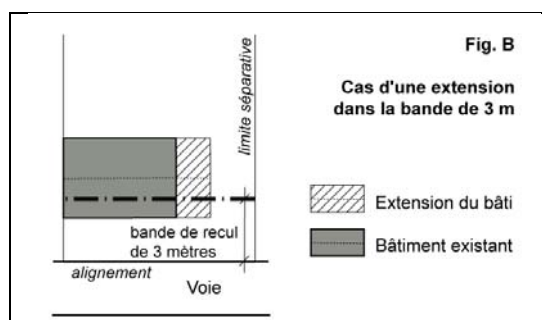
Ub.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en recul de 3 mètres minimum.

Le long des départementales, les constructions doivent néanmoins obligatoirement être édifiées en recul minimum de 3 mètres.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. B).

Des saillies sur la voie publique sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'accord des gestionnaires de voirie et du respect de la réglementation sur l'accessibilité.



L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ub.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, les constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

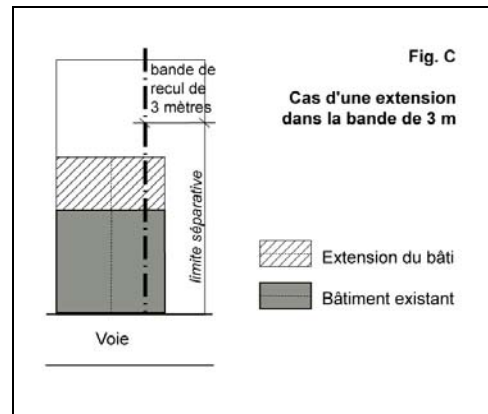
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le long pan, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative ;
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le mur pignon, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 5 mètres au faitage et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. Pour l'application de la règle, il est précisé que la longueur de 12 mètres en limite séparative s'applique indépendamment pour les constructions principales et les annexes, soit la possibilité d'une longueur de constructions de 24 m au maximum en limite séparative.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. C).

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m² et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ub.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Ub.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ub.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ub.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m², les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

Clôtures

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

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Ub.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Toute aire de stationnement imperméabilisée d'un minimum de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.

Ub.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m² non consommée par le bâti. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées.

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts ouverts au public d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ub.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Ub.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Ub.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc est une zone d'habitation constituant le secteur périphérique où la densité des constructions est plus faible et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Uc.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les constructions destinées à l'industrie,
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels ou logistiques,
- .les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicule,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .le stationnement isolé de caravanes, à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments, remises et préaux où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante,
- .par ailleurs en zone inondable :
 - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
 - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Uc.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées et les activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante seront autorisées sous réserve de dispositions permettant d'éviter les risques (incendie, explosion, ...), les nuisances (odeurs, bruit, ...), et de préserver la salubrité,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain,
- .en zone de submersion marine, en terrain inférieur à la cote de référence de 3,20 mètres NGF :
 - .les constructions de nouveaux bâtiments d'habitation sont interdites ;
 - .l'extension des constructions est autorisée pour améliorer la mise en sureté des personnes, par la création de zones refuges au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF,
- .en zone de submersion marine, en terrain compris entre les cotes de référence de 3,20 mètres à 4,20 mètres NGF :
 - .les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits,
 - .l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de comprendre une zone refuge au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

La zone refuge est un espace permettant d'accueillir temporairement les occupants. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (terrasse, balcon, plate-forme), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Dans ce cas, cet espace comporte un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m², une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes. Sa surface minimale est de 8 m² sous une hauteur minimale de 1,20 m

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Uc.3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies nouvelles en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès. Lorsque les voies nouvelles en impasse desservent plus de trois constructions, il est exigé une aire de retournement des véhicules.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

Uc.4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

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

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

Uc.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

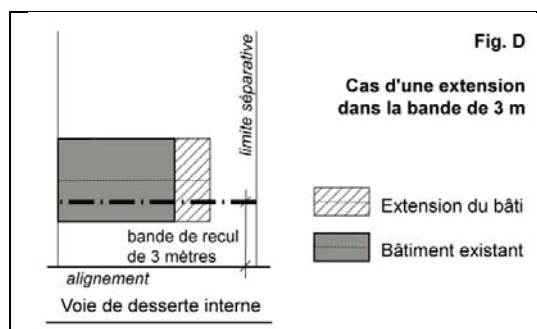
Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

Uc.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en recul de 3 mètres minimum. Le long des départementales, les constructions doivent néanmoins obligatoirement être édifiées en recul minimum de 3 mètres

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. D).

Des saillies sur la voie publique sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'accord des gestionnaires de voirie et du respect de la réglementation sur l'accessibilité.



L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Uc.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, les constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

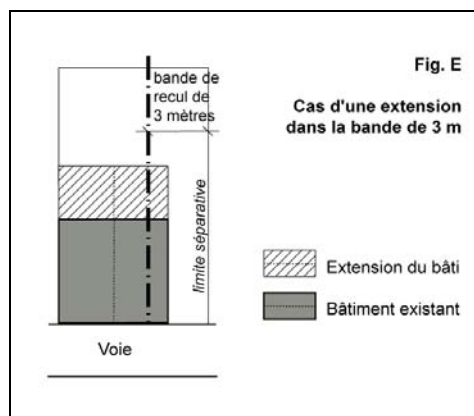
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le long pan, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative ;
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le mur pignon, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 5 mètres au faitage et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. Pour l'application de la règle, il est précisé que la longueur de 12 mètres en limite séparative s'applique indépendamment pour les constructions principales et les annexes, soit la possibilité d'une longueur de constructions de 24 m au maximum en limite séparative.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. E).

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m² et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Uc.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

Uc.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la surface du terrain.

En outre, les constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m².

Uc.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Uc.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m², les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

Clôtures

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

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Uc.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Toute aire de stationnement imperméabilisée d'un minimum de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.

Uc.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m² non consommée par le bâti. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées.

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts ouverts au public d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Uc.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Uc.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Uc.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Ue.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'habitation,
- .les constructions destinées au commerce alimentaire de proximité pour la population,
- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ou de déchets à l'air libre,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .les carrières et gravières,
- .les postes d'enrobage et les centrales à béton.

Ue.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

Ue.3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement des véhicules.

Ue.4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

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

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

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

Ue.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

Ue.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques. Le long de la rue du Puits Jouet, les constructions seront obligatoirement en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Ue.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des constructions en limite séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ue.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Ue.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface du terrain.

Ue.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Ue.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages métalliques soudés de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Ue.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Une aire de stationnement doit être aménagée pour le personnel à partir de deux emplois.

Les stationnements seront traités en matériaux poreux et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

Ue.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Ue.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Ue.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Ue.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est destinée aux équipements de sports et de loisirs, en agglomération urbaine.

Elle comprend un secteur ULc destiné aux hébergements touristiques et de loisirs, et aux équipements liés.

UL.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En zone UL

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux sports et aux loisirs, et des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

En secteur ULc

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux hébergements touristiques et aux équipements de loisirs associés, sous réserve des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

UL.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En zone UL

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone.

En secteur ULc

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et utiles à la vocation générale de la zone.

Les parcs résidentiels de loisirs doivent être à gestion hôtelière, sans cession de terrain.

UL.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement des véhicules.

UL.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

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

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

UL.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

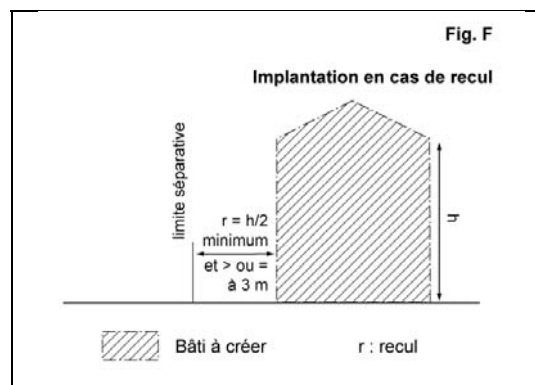
Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

UL.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. F).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



UL.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UL.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UL.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur ULc

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

UL.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

UL.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les stationnements seront traités en matériaux poreux et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

UL.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

UL.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

UL.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UL.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à l'extension à court terme des quartiers urbanisés, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Sa vocation est à dominante d'habitat. Des constructions destinées à certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ainsi que les équipements publics, sont autorisés. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa, pour des opérations d'ensemble dans une typologie urbaine caractéristique de centre bourg ;
- un secteur 1AUb, pour des opérations d'ensemble dans une typologie urbaine caractéristique du village de la Salaire.

1AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En secteurs 1AUa et 1AUb

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2, et des services publics ou d'intérêt collectif.

1AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur 1AUa

.les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat couvrant au moins 0,3 hectare et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation. Une surface inférieure à 0,3 ha est admise pour les opérations terminales de zone.

.les constructions à usage de bureau ou de commerce sont autorisées aux conditions :

- d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne ou un danger pour le voisinage.

En secteur 1AUb

.les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, couvrant la totalité du secteur et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

En secteurs 1AUa et 1AUb

.les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

1AU.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies nouvelles en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès. Lorsque les voies nouvelles en impasse desservent plus de trois constructions, il est exigé une aire de retournement des véhicules.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

1AU.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

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

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

1AU.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

1AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur de densité supérieure encadré par les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en recul de 5 mètres maximum (voir Annexe A.). Le long des départementales, les constructions doivent néanmoins obligatoirement être édifiées en recul minimum de 3 mètres.

Hors secteur de densité supérieure encadré par les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en recul de 3 mètres minimum.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres.

En secteur de densité supérieure encadré par les orientations d'aménagement et de programmation, une construction doit s'implanter sur au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies pour marquer une continuité bâtie. Il peut s'agir du bâtiment principal ou d'une annexe (voir Annexe A.).

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, les constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur la limite séparative par le long pan, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative ;
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le mur pignon, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 5 mètres au faitage et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. Pour l'application de la règle, il est précisé que la longueur de 12 mètres en limite séparative s'applique indépendamment pour les constructions principales et les annexes, soit la possibilité d'une longueur de constructions de 24 m au maximum en limite séparative.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m² et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AU.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUb

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la surface du terrain.

1AU.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En secteur 1AUb

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m², les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

Clôtures

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

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

1AU.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Toute aire de stationnement imperméabilisée d'un minimum de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.

1AU.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m² non consommée par le bâti. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées.

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts ouverts au public d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

1AU.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

1AU.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

1AU.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre de l'extension de la zone d'activité des Bajonnières.

1AUe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'habitation,
- .les constructions destinées au commerce alimentaire de proximité pour la population,
- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ou de déchets à l'air libre,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .l'exposition et le stockage à l'air libre de matériels non fabriqués sur place,
- .les carrières et gravières,
- .les postes d'enrobage et les centrales à béton.

1AUe.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée aux activités et respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation

1AUe.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement des véhicules.

1AUe.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

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

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

Eaux pluviales

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

1AUe.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques. Le long de la rue du Puits Jouet, les constructions seront obligatoirement en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUe.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des constructions en limite séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AUe.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

1AUe.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface du terrain.

1AUe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUe.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages métalliques soudés de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

1AUe.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Une aire de stationnement doit être aménagée pour le personnel à partir de deux emplois.

Les stationnements seront traités en matériaux poreux et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

1AUe.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

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

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

1AUe.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

1AUe.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

1AUe.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension urbaine à une échéance non déterminée, à vocation dominante d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend :

- un secteur 2AUa destiné à l'extension de l'urbanisation dans le bourg ;
- un secteur 2AUb destiné au comblement d'une marge urbaine dans le village de la Salaire ;
- un secteur 2AUe destiné à l'extension de la zone d'activité des Bajonnières.

2AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2AU.2.

2AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques utiles à la desserte future de la zone.

2AU.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

2AU.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

2AU.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques peuvent être soit implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, soit implantés en recul.

2AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques peuvent être soit implantés en limite séparative, soit implantés en recul.

2AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

2AU.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AU.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

2AU.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

2AU.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

2AU.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

2AU.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres pour l'activité agricole.

Elle comprend un secteur Ap dans lequel le bâti doit être compatible avec la proximité des zones habitées.

A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En secteurs A et Ap

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A.2. En secteur Ap, les élevages et des installations classées pour la protection de l'environnement, sont interdits dans tous les cas.

A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur A

.les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes.

En secteur Ap

.les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes, à l'exception des élevages et des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont interdits dans tous les cas.

En secteurs A et Ap

.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,

.les aménagements et agrandissements rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole, installations classées en zone A, ...),

.les constructions nouvelles à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscine) à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
- qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole, selon la charte pour une gestion économe de l'espace signée en juin 2006,
- que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole,

.la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole,

.les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'activité agricole,

- .la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production est autorisée dans les bâtiments existants et, le cas échéant, par de nouvelles constructions, si liée et nécessaire à une exploitation agricole existante,
- .les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydraulique,
- .les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- .les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Les panneaux captant l'énergie solaire sont autorisés uniquement s'ils sont installés sur des bâtiments.

En zone de submersion marine, les habitations devront comprendre une zone refuge permettant d'accueillir temporairement les occupants. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (terrasse, balcon, plate-forme), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Dans ce cas, cet espace comporte un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m², une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes. Sa surface minimale est de 8 m² sous une hauteur minimale de 1,20 m.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Des secteurs identifiés au plan de zonage sont à préserver de toute construction

A.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

A.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable sera réalisée soit par raccordement au réseau de distribution publique, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

A.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

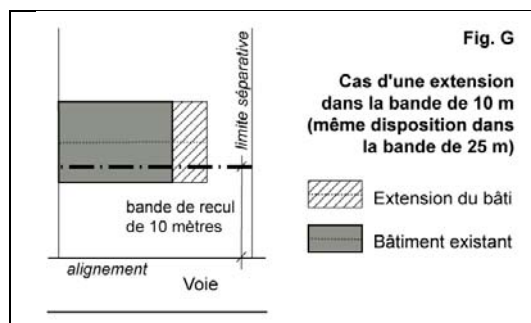
Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de :

- 25 mètres des routes départementales ;
- 10 mètres des autres voies de desserte et des emprises publiques.

Les constructions implantées dans les bandes de recul à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. G).



Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

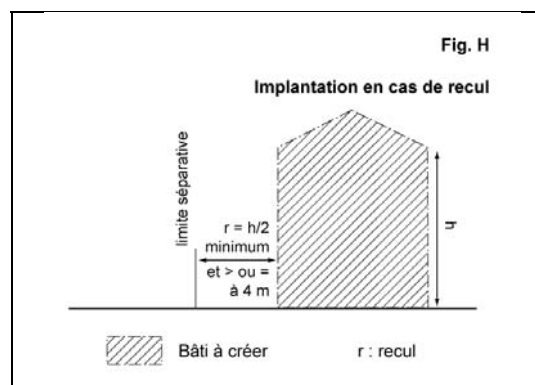
Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (Fig. H).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



A.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Habitat

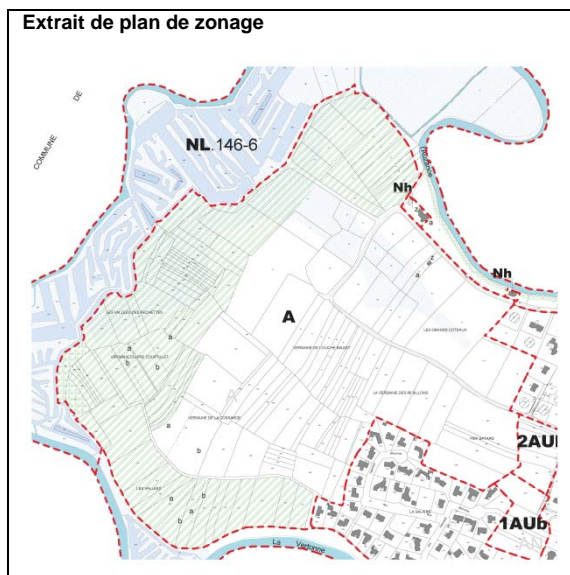
La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes aux habitations non comprises dans le volume de la construction principale, ne peut pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit dans le secteur agricole en covisibilité avec le marais, à l'ouest de la Salaire (extrait de plan ci-contre).

La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions en-dehors de ce secteur



Toutes constructions

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. HABITATIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m², les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas en bois ou béton banché, les matériaux seront de teinte sombre (noir, brun sombre, vert sombre, gris anthracite, ...).

III. TOUTES CONSTRUCTIONS

Matériaux

Les matériaux seront de ton foncé ou en bois, en façade et couverture, dans le secteur agricole en covisibilité avec le marais, à l'ouest de la Salaire (plan à l'article A.10).

Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes et s'intégrer dans l'environnement.

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

A.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

A.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des écrans végétaux sont à créer autour des dépôts extérieurs.

Des arbres en bosquet ou des haies seront plantés pour intégrer les bâtiments dans le secteur agricole en visibilité avec le marais, à l'ouest de la Salaire (plan à l'article A.10).

Les haies, les écrans végétaux et les arbres en bosquet devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. En secteur Natura 2000, la coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur ladite unité foncière.

A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

A.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de son caractère naturel et de la qualité des paysages et des milieux naturels.

Elle comprend :

- un secteur NL.146-6 destiné à protéger les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral) ;
- un secteur Nm.146-6 destiné à permettre un projet communautaire d'écomusée en espace remarquable identifié au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral) ;
- un secteur Nsm destiné à la pratique des sports mécaniques.

N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N.2.

N.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur N

.les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
.la réhabilitation des constructions existantes, sans extension ni changement de destination,
.les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles, hors site Natura 2000,
.les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
.les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

En secteur NL.146-6

.les aménagements légers suivants lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la qualité des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

Les plates-formes en platelage bois autour des bâtiments seront limitées à 200 m².

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

La surface des bâtiments nécessaires à l'exercice des activités professionnelles de saliculture n'excédera pas une surface totale maximale de 50 m² par exploitation, avec un maximum de 40 m² par bâtiment.

Dans le cas d'exploitation à titre non professionnel, il sera autorisé un abri pour le matériel nécessaire à l'entretien du marais, dans les conditions cumulées suivantes :

- l'unité foncière comporte au moins 1 ha de marais ;
- elle comporte une surface en eau alimentée par une entrée sur une corde du marais ;
- la surface de l'abri n'excédera pas 20 m².

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais des constructions seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités du code de l'environnement.

En secteur Nm.146-6

- .les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation d'un écomusée,
- .les équipements et installations nécessaires à l'accueil du public,
- .leur localisation et leur aspect ne devra pas dénaturer le caractère des sites et compromettre la qualité paysagère,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Le secteur étant situé dans les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements autorisés doivent être conformes à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

En secteur Nsm

- .les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires à la pratique des sports mécaniques sur le site,
- .les équipements et installations nécessaires à l'accueil du public,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7[°] du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Des secteurs identifiés au plan de zonage sont à préserver de toute construction.

N.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

En secteurs N, Nm.146-6 et Nsm

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer.

N.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable, si le réseau existe à proximité.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. 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.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

N.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

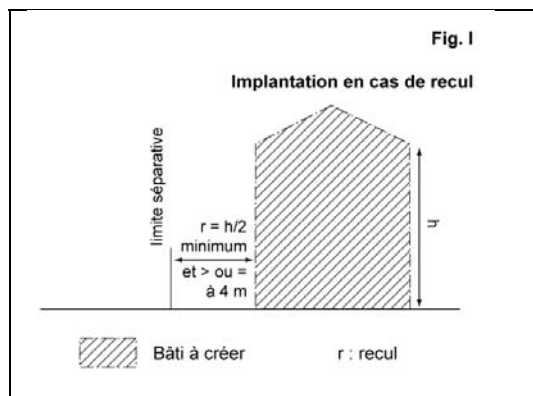
Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (Fig. I).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



N.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

N.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

N.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur N

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 2,20 mètres à l'égout du toit et 2,90 mètres au faîtage.

En secteur NL.146-6

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 2,20 mètres à l'égout du toit et 2,50 mètres au faîtage.

En secteur Nsm

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit

N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

EN SECTEURS N, Nm.146-6 et Nsm

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

EN SECTEUR Nm.146-6

Toiture

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

EN SECTEUR Nsm

Toiture

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

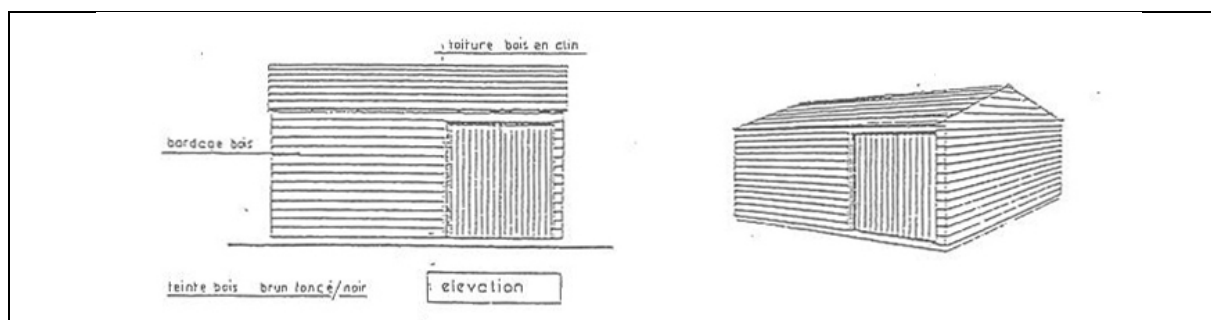
Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les panneaux captant l'énergie solaire.

EN SECTEUR NL.146-6

Le bâti sera réalisé en structure bois avec un bardage de planches posées à recouvrement (en clin).

Le bâtiment comprendra une seule porte pleine également en bois, de 2,20 mètres de large par 2,00 mètres de hauteur. Tout autre type d'ouverture ou de jour est interdit.

La toiture sera également réalisée en bois à recouvrement. L'ensemble de la construction sera de teinte brun foncé/noir.



Les clôtures seront en bois ou constituées de végétaux, limitées à 1,5 mètre de hauteur. Elles seront réalisées sans maçonnerie, sauf scellement.

N.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les stationnements seront traités en matériaux poreux et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

N.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En secteur NL.146-6

La plantation d'arbres isolés sera autorisée en éléments repères, uniquement près du bâti (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Tous secteurs

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. En secteur Natura 2000, la coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur ladite unité foncière.

N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

N.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE Nh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nh est une zone à dominante naturelle dans laquelle des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nhc dans lequel peuvent être autorisées quelques constructions nouvelles.

Nh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article Nh.2.

Nh.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En secteur Nh

.la réhabilitation des habitations existantes et leur extension dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

En secteur Nhc

.les habitations nouvelles,
.la réhabilitation des constructions existantes et leur extension, sans changement de destination pour une activité incompatible avec l'habitat environnant.

En secteurs Nh et Nhc

.les annexes et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant,
.les constructions doivent être intégrées à l'environnement et préserver le caractère naturel de la zone,
.les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

Un cœur d'îlot identifié au plan de zonage est à préserver de toute construction en secteur Nhc.

Nh.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement des véhicules.

Nh.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. 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.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Nh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

Nh.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Des saillies sur la voie publique sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'accord des gestionnaires de voirie et du respect de la réglementation sur l'accessibilité.

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Nh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, les constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

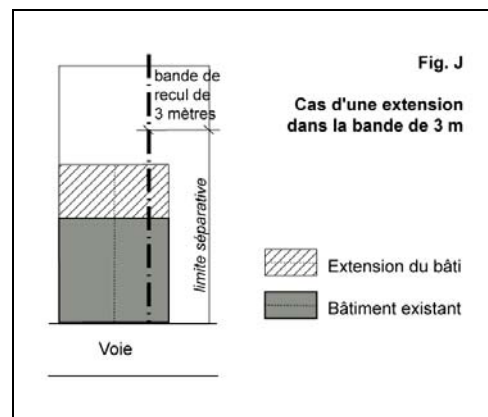
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le long pan, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative ;
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le mur pignon, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 5 mètres au faitage et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. Pour l'application de la règle, il est précisé que la longueur de 12 mètres en limite séparative s'applique indépendamment pour les constructions principales et les annexes, soit la possibilité d'une longueur de constructions de 24 m au maximum en limite séparative.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. J).

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m² et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Nh.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Nh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nhc

L'emprise au sol maximale est fixée à 25 % de la surface du terrain.

En outre, les constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m².

Les abris de jardins n'excéderont pas 20 m² de surface.

Nh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Nh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Toiture

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m², les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes et s'intégrer dans l'environnement.

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole et dans le cœur d'îlot identifié au plan de zonage à préserver de toute construction, en secteur Nhc.

Nh.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Nh.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En secteur Nhc

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m² non consommée par le bâti. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées.

Tous secteurs

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Nh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Nh.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Nh.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

ANNEXES

A. LOCALISATION DES SECTEURS DE DENSITE EN ZONE 1AUa

Les secteurs de densité sont définis par les orientations d'aménagement et de programmation (secteurs 2.1 et 2.2 situés dans le bourg). Ces orientations s'appliquent selon un principe de compatibilité.

Une latitude d'action est offerte aux concepteurs des futurs projets d'aménagement, mais l'esprit de l'aménagement souhaité par la collectivité doit être respecté (principe de localisation, surfaces).



B. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
10	Création d'équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs	1 830 m ²	Commune
11	Création d'équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs	7 310 m ²	Commune
12	Aménagement d'un bassin d'orage	3 560 m ²	Commune
13	Accès au moulin de Guéfart	290 m ²	Commune
14	Voie de desserte locale au hameau de la Brardière	640 m ²	Commune
15	Stationnement et voie d'accès au terrain de sports	2 660 m ²	Commune
16	Création d'une nouvelle station d'épuration	11 220 m ²	Commune
17	Emprise de la D32 pour la mise à 2x2 voies	361 000 m ²	Département
18	Création d'un accès pour une zone d'urbanisation future (La Fée - rue du Pré Neuf)	190 m ²	Commune
19	Création d'un accès pour une zone d'urbanisation future (La Fée - rue des Marguerites)	410 m ²	Commune

C. LISTE DES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7^e DU CODE DE L'URBANISME

LOCALISATION	ELEMENT BATI	CARACTERE
Rue des Mouettes (la Godette) - la Salaire	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des Mouettes - la Salaire	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des Hirondelles - la Salaire	Puits	Petit patrimoine bâti
Impasse des Gabelous - la Burelière	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des Fossardières - la Burelière	Puits	Petit patrimoine bâti
Impasse des Salicornes - la Burelière	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des écoles - bourg de l'Île-d'Olonne	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue de la Touche - bourg (parcelle AA n°295)	Mur de clôture traditionnel	Petit patrimoine bâti

Les puits sont situés sur des espaces publics