



Plan Local d'Urbanisme

~~Modification simplifiée n°3~~

~~Approuvée le 12 Décembre 2016~~

Révision allégée n°1

Modification n°2

Approuvées le

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date ~~du 12/12/2016~~

SOMMAIRE

Le présent règlement du plan local d'urbanisme est divisé en six parties :

- Dispositions générales
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Annexe

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MARTIN LES MELLE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2 - 1 REGLES GENERALES APPLICABLES

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune les prescriptions définies dans les articles suivants dudit code :

L 110	prise en compte du territoire national
L 111.1.1	directives territoriales d'aménagement
L 111.1.4 L 111.6	entrées de villes aux abords des axes routiers
L 111.7	sursis à statuer
R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
R 111.3.2	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
R 111.4	accès et desserte des terrains par les voies publiques
R 111.14.2	protection de l'environnement
R 111.15	respect des directives d'aménagement national
R 111.21	respect des sites et paysages.

Ces textes sont présentés en annexe du règlement.

En outre, les lois d'ordre public suivantes sont applicables :

- * la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 * la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- * la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et les décrets des 29 mars 1993 et 3 juin 1994 * la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, l'arrêté normatif du 28 octobre 1994, les décrets du 9 janvier 1995 et arrêtés du 5 mai 1995 et 30 mai 1996
- * la loi paysage du 8 janvier 1993
- * la loi sur l'environnement du 2 février 1995
- * la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- * la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, * la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

2 - 2- REGLES ANTERIEURES

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

2 - 3- REGLES PARTICULIERES

2 - 3 - 1 servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

2 - 3 - 2 lotissements

Sont également applicables les règlements des lotissements pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 315.2.1 et L 315.8 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du règlement).

2 - 3 - 3 clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (cf. annexe du règlement).

2 - 3 - 4 installations et travaux divers

Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attractions et aires de jeux ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules recevant plus de 10 unités,
- les garages collectifs de plus de 10 caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse 100 m² et dont la dénivelée est supérieure à 2 mètres (cf. annexe du règlement).

2- 3 - 5 camping

La réglementation du camping et du stationnement de caravanes est applicable à l'ensemble du territoire communal (L 443.1 et R 443.1 à 13 du Code de l'Urbanisme) (cf. annexe du règlement), ainsi que la réglementation pour l'aménagement de terrains en vue de l'accueil des habitations légères de loisirs (R 444-1 à R 444-4).

2-3 - 6 espaces boisés, coupes et abattages

La protection d'une haie, au titre des espaces boisés classés, n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des terrains bordés par cette haie.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles sont définies par arrêté préfectoral.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du règlement).

2 - 3 - 7 accès aux voies et zones de bruits

La RD 948 est concernée par le classement des voies bruyantes et les RD 948 et 950 sont concernées par les dispositions de l'article ~~L.111-1-4~~ L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Sont applicables les arrêtés des 6 octobre 1978 et 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Par ailleurs, est applicable la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ainsi que les décrets du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995, 5 mai 1995 et 30 mai 1996.

Les restrictions d'accès obéissent à l'article R 111.4 (voir ci-dessus). Les marges de recul figurent en annexe du règlement.

2 - 4 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables les mesures de protection des sites archéologiques prescrites par l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le décret 86-192 du 5 février 1986, l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret du 28 avril 1981 (cf. annexe du règlement).

Les parcelles concernées par un site reconnu sont délimitées sur les documents graphiques du règlement.

2 - 5 L'ASSAINISSEMENT

Sont applicables les mesures de protection de l'eau édictées par la loi du 3 janvier 1992 et notamment l'article 35 de la loi précitée faisant diverses obligations aux communes en matière d'assainissement. Cette loi a été complétée par les décrets du 29 Mars 1993, du 3 Juin 1994, du 23 Novembre 1994, du 8 Décembre 1997 et également par les arrêtés du 6 Mai 1996, du 3 Décembre 1996 et du 8 Janvier 1998.

Sont également applicables les dispositions relatives à l'hygiène et à la salubrité publique.

6 PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE DEMOLIR

Les constructions et travaux sont soumis à permis de construire (art. L 421.1 à L 435.5 du Code de l'Urbanisme) ou à déclaration préalable (art. L 422.1 du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (ce qui est le cas notamment pour les constructions situées dans les périmètres de protection des monuments historiques).

Sont autorisées, les reconstructions dans la limite de la S.H.O.N. et des volumes préexistants des constructions, régulièrement édifiées, détruites par un sinistre (cette disposition ne s'applique pas dans les parties du territoire soumises à un risque d'inondation et pour des constructions incompatibles avec le caractère de la zone).

Il peut être demandé aux constructeurs, aménageurs ou lotisseurs, une participation pour la réalisation des voiries et réseaux (cf. annexe du règlement).

Dans le présent règlement, et à défaut de précisions contraires, la notion de construction englobe les constructions nouvelles, les annexes, les extensions des constructions existantes et également les piscines.

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.

Le zonage provisoire du plan de prévention des risques relatifs à la sécheresse et au gonflement des argiles concerne une partie du territoire communal. Le cas échéant, des fondations appropriées seront exigées pour certaines constructions.

2 - 7 CARRIERES

Les carrières sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées, modifiée par la loi du 4 janvier 1993. Elles sont également soumises aux dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

1°/ Zones Urbaines auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre II :

- UH1 Centre Bourg et extensions
- UH2 Villages et hameaux
- UH3 Lieu-dit « la Genellerie »
- UHi Secteur inondable des zones urbaines
- UHf Secteur d'anciennes carrières (sol fragile)
- UE Activités économiques, artisanales et commerciales

2°/ Zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre III :

- AUh Urbanisation à court terme pour l'habitation et les services
- AUe Urbanisation à court terme pour les activités économiques, artisanales et commerciales.
- AUe1 Urbanisation à court terme pour les activités économiques, artisanales et commerciales, pour lequel une autre marge de recul a été défini depuis la D948
- AUs Urbanisation à court terme pour les activités équestres, sportives, touristiques, culturelles et de plein air.

3°/ Zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre IV :

- A Activités agricoles
- Aa Secteur à constructibilité limitée
- Ai Secteur inondable
- Apv Secteur destiné à accueillir un parc photovoltaïque

4°/ Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre V :

- N Protection de la zone naturelle
- Ni Secteur inondable
- Nh Tolérance de constructibilité en zone naturelle

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE 2

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 ZONE UH

Caractère du territoire concerné

La zone UH est la zone urbaine constructible principalement à usage d'habitation, elle peut accueillir également toutes les constructions et installations nécessaires à la vie sociale (artisanat de proximité, commerce, services, bureaux etc).

Elle se décompose en **quatre** **cinq** secteurs :

- Le secteur UH1 comprend le centre bourg, et ses extensions de moyenne densité.
- Le secteur UH2 abrite les villages et hameaux excentrés dans lesquels coexistent des constructions anciennes et un habitat neuf ou rénové (Rabalot, La Négrerie, Le Bouchet du Nac, Le Bassiou, Negressauve, etc).
- Le secteur UH3 correspond au lieu-dit « la Genellerie », dont l'objectif est de permettre la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles existants en y autorisant l'activité agricole sous certaines conditions.

Le règlement veille à préserver les constructions existantes, à permettre l'accueil de nouvelles constructions (habitat et services), à protéger le cadre de vie des secteurs moins denses.

- Le secteur UHf attire l'attention sur d'anciennes carrières remblayées.
- Le secteur UHi concerne un territoire soumis à un risque d'inondation.

Article UH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Dans tous les secteurs
 - les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatible avec le caractère de la zone, - les lotissements à usage d'activités économiques,
 - les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les constructions agricoles, **à l'exception pour le secteur UH3, des occupations et utilisations mentionnées à l'article UH 2.**
 - les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UH 2,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les habitations légères de loisirs, les mobil homes et les terrains affectés à leur accueil,
 - les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- . les dépôts de véhicules
- . les parcs d'attractions ouverts au public
- sont interdits en outre :
 - les constructions de toute nature dans le secteur UHi
 - les constructions sans fondations appropriées en secteur fragile UHf.

Article UH 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

• Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, inconvénient),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

• Les lotissements et groupements d'habitations à condition que les travaux d'équipement nécessaires, internes au projet, soient pris en charge par les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

• En sus des dispositions précédentes, dans le secteur UH3 sont également autorisées les activités agricoles, à l'exception des nouveaux sièges d'exploitation agricole et à condition de ne pas étendre les constructions existantes à destination agricole.

Article UH 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article UH 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement
 - dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements)
 - en retrait avec un minimum de 5 mètres dans les autres cas.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article UH 8.

Article UH 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- 50 % en secteur UH1 **et UH3**,
- 35 % en secteur UH2.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants ou de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder :

- 8 mètres en secteur UH1 **et UH3**, sauf en cas de reconstruction dans le volume initial,
- 8 mètres en secteur UH2.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UH 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de

l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux),
- les fondations inadaptées en secteur UHf.

Article UH 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UH 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 2 ZONE U E

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond à l'accueil et au développement des activités, commerciales, artisanales et hôtelières.

Elle correspond à plusieurs sites : Baudrou en bordure de la déviation de MELLE, La Chagnée en bordure de la route de SAINT MAIXENT L'ECOLE, La Gazonnière route de NIORT, et Rabalot.

Article UE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les services de proximité et commerces de détail qui ont vocation à revitaliser les zones d'habitation.
- Les opérations d'habitat groupé et les lotissements d'habitations.
- Les constructions industrielles incompatibles avec la proximité des zones d'habitat.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les carrières.

Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance d'une activité hôtelière et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les installations classées admises à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

Article UE 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière. A défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales peuvent être interdits, à défaut ils seront soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

Article UE 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions contraires portées au plan (L.111-1-4), les constructions doivent s'implanter :
 - en retrait avec un minimum de 10 mètres de l'emprise des Routes Départementales,
 - en retrait avec un minimum de 6 mètres de l'emprise des autres voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure

cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la construction projetée est inférieure à 6 mètres de hauteur (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
 - soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 6 mètres.

Article UE 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 2,00 mètres.

Article UE 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UE 13 - Espaces libres - Plantations

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

TITRE 3

REGLEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 1 ZONE A U h

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire destinées à une urbanisation future à court terme pour l'habitation. Les parties de zone AUh bordent ou complètent les milieux urbains (zones UH).

Les aménagements doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine, et la continuité des équipements publics (voiries, réseaux divers, espaces publics).

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L. 332.6.1). Un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L.332.9 du Code de l'Urbanisme peut être mis en oeuvre lorsque la destination du projet comporte plusieurs objectifs.

A terme, cette zone pourra être classée en zone UH.

Article AUh 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles,
- les installations classées, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article AUh 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs, les mobil homes et les terrains affectés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules
 - . les parcs d'attractions ouverts au public

Article AUh 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les installations classées, compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, les constructions et installations liées à une activité, culturelle

ou de loisirs, les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de service, de commerce de proximité, ainsi que les constructions mixtes de ces usages et d'habitation, à condition :

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- Les constructions isolées, les lotissements et aménagements de toute nature admis (y compris annexes et piscines) dans la zone sont autorisés à condition que les travaux d'équipement internes rendus nécessaires par l'opération soient pris en charge par les constructeurs, les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).
 - Les constructions isolées pour l'habitation à condition que :
 - l'îlot de propriété dans lequel se situe le terrain destiné à recevoir la construction ait une superficie inférieure à 4 500 m² (l'îlot de propriété est constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës dans la partie constructible de la zone AUh appartenant à un même propriétaire. Il s'apprécie avant division en vue de construire).
 - l'implantation de la construction ne compromette pas le développement cohérent ultérieur de la zone.

Article AUh 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière. A défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 150 m en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article AUh 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AUh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions contraires portées au plan (L.111-1-4) les constructions doivent s'implanter :
 - soit en retrait avec un minimum de 4 mètres
 - soit dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la hauteur de la construction projetée au droit de la limite est inférieure à 4 mètres (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions.

Article AUh 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article AUh 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre,

- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).
-

Article AUh 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUh 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5% d'espaces verts.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 2 ZONE A U e

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à recevoir les futures activités économiques, artisanales, commerciales ou hôtelières. Elle prolonge les zones urbaines de même nature : Rabalot (extension S.O.V.B. et délocalisation T.C.M.G.), Champ Pelé (extension de La Chagnée).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Le règlement de cette zone alternative doit permettre un accueil d'activités diverses et variées.

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1), soit par mise en oeuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend un sous-secteur AUe1 pour lequel une autre marge de recul que celle imposée par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme depuis la D948 a été définie.

A terme, cette zone pourra être classée en zone UE.

Article AUe 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les constructions industrielles incompatibles avec la proximité des zones d'habitat.
- Les opérations d'habitat groupé et les lotissements d'habitations.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les complexes cinématographiques.
- Les carrières.

En sus, dans le secteur AUe1, dans la marge de recul par rapport à l'axe de la D948, toutes constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées à l'article AUe2.

Article AUe 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

• Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité des zones urbaines, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

• les lotissements à usage d'activités économiques à condition que les travaux d'équipement internes nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

En sus, dans le secteur AUe1, dans la marge de recul par rapport à la D948, sont seuls autorisés et à condition d'être réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager :

- les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone
- les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport avec l'activité principale de l'entreprise
- les aires de stationnement
- les cheminements doux
- les chaussées d'accès aux parcelles

Article AUe 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière. A défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 150 m sont interdites.

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits ou soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

Article AUe 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Sauf dispositions contraires portées au plan (~~L.111-1-4~~ L.111-6), les constructions doivent s'implanter :

- en retrait avec un minimum de 10 mètres de l'emprise des Routes Départementales,
- en retrait avec un minimum de 6 mètres de l'emprise des autres voies,

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées pour assurer une cohérence architecturale dans les opérations de constructions groupées ou de lotissements.

Dans le secteur AUe1, les constructions doivent s'implanter en recul avec un minimum de 80 m de l'axe de la D948.

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la construction projetée est inférieure à 6 mètres de hauteur (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 6 mètres.

Article AUe 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUe 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article AUe 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs. Elles pourront s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,

- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,

- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 2,00 mètre.

Article AUe 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUe 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération comprendra 5 % d'espace vert recevant notamment des plantations d'arbres à haute tige.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

En sus des dispositions précédentes, dans le secteur AUe1 :

- les emprises laissées libres de toute construction devront accorder une large place à la végétation et aux plantations, en particulier les franges et les espaces dédiés au stationnement.
- la marge de recul depuis la D948 fera l'objet d'un traitement paysager.
- une frange paysagère sera aménagée à l'arrière du terrain, en transition avec l'espace agricole.
- le traitement paysager devra privilégier les espèces locales et recourir à une palette végétale diversifiée.

Article AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

CHAPITRE 3 ZONE A U s

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'accueil des activités équestres, sportives, de loisirs, culturelles ou éducatives ainsi qu'à l'accueil des activités liées au tourisme.

Elle se situe à Lavau.

Article AUs 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUs 2 sont interdites.

Article AUs 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités équestres, sportives, de loisirs, culturelles ou éducatives, ainsi que celles destinées au développement du tourisme (restauration, résidences hôtelières, commerces saisonniers ...),
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
 - les aires de stationnement,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les habitations légères de loisirs et les aires destinées à leur accueil,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol,

à condition que les travaux d'équipements rendus nécessaires par l'opération soient pris en charge par les aménageurs, et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services autorisés dans la zone.

- Les parcs d'attractions à vocation animalière ouverts au public à condition:
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, inconvénient)
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

Article AUs 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre les accès peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Article AUs 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Article AUs 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUs 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies nouvelles,
 - soit en retrait avec un minimum de 8 mètres des voies nouvelles et de la route départementale.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUs 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure à 6 mètres,
 - soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUs 8.

Article AUs 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUs 9.

Article AUs 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUs 10.

Article AUs 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs. Elles pourront s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- les sous-sols à l'exception de ceux creusés dans un sol sain exempt de remontée ou de résurgence de nappe phréatique,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).

Article AUs 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUs 13 - Espaces libres - Plantations

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AUs 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

TITRE 4

REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond à l'essentiel du territoire communal. Elle est réservée aux activités agricoles.

Le secteur Aa est à constructibilité limitée (espace de transition entre le bourg et Rabalot et zone en cours de remblaiement le long de la RD 948).

Le secteur Ai concerne les territoires soumis à un risque d'inondation.

Le secteur Apv concerne un terrain destiné à accueillir un parc photovoltaïque sur le périmètre d'une ISDI en fin d'exploitation.

Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés faisant partie d'un massif boisé de 4 ha et plus, en application de l'article L 311.1 du Code Forestier.

Article A 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les opérations d'habitat groupé et les lotissements d'habitations.
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial.
- les installations classées autres que celles liées et strictement nécessaires à l'activité agricole.
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les aires de stationnement.
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - les dépôts de véhicules
 - les parcs d'attractions ouverts au public.

Sont interdits en outre :

- les nouveaux sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles en secteur Aa,
- les constructions et installations de toute nature en secteur Ai.

Dans le secteur Apv, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Article A 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service à condition qu'elles soient directement liées aux exploitations agricoles (ces constructions doivent satisfaire aux besoins nés de l'économie rurale, de la promotion de l'agro-tourisme ou du tourisme vert).
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage ou de stockage, à condition que dans le respect de l'article R 111-2 du code rural ces installations ne soient pas incompatibles avec la proximité des zones urbaines ou d'aménagement futur. Tout bâtiment d'élevage ne peut être implanté que dans le respect des normes d'éloignement par rapport aux limites des zones urbanisées ou urbanisables qui reçoivent ou peuvent recevoir des habitations. Ces normes d'éloignement sont celles définies par les lois (hygiène, salubrité publique, installations classées) et par le règlement sanitaire départemental.
- les installations nécessaires au stockage des produits agricoles ainsi que les installations classées agricoles nécessaires et compatibles avec le caractère de la zone, à condition que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité).
- le changement de destination, qui peut s'accompagner d'une extension limitée à 20% de l'emprise au sol, de la construction de quelque nature que ce soit, à condition :
 - soit que le projet reste lié à l'exploitation agricole,
 - soit que la construction identifiée à cet égard au plan de zonage n'entrave pas par sa présence le bon fonctionnement des activités agricoles.

Sont autorisées en outre :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité d'enfouissement des déchets inertes en secteur Aa, à condition que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité).

Dans le secteur Apv, sont uniquement autorisés, l'installation de panneaux photovoltaïques et les équipements liés, ainsi que les travaux nécessaires à l'aménagement de la zone tels que les affouillements et exhaussements de sol.

Article A 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voies

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière.

Article A 4 - Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- Sauf dispositions contraires portées au plan (~~L.111-1-4~~ L.111-6), les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,

- en retrait avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait est porté à 10 m pour les routes départementales.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Apv, conformément à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, les dispositions prévues à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas aux « infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ».

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure à 6 mètres,
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 8.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 9.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 10.

Article A 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant.

Article A 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 12.

Article A 13 - Espaces libres - Plantations

Les haies existantes seront préservées.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

TITRE 5

REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 ZONE N

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages, notamment aux abords des vallées de l'Argentière et de la Béronne.

Considérés comme un patrimoine d'intérêt général, il convient de gérer ces territoires avec prudence.

Cette zone naturelle comprend en outre deux secteurs à fonction spécialisée :

- le secteur Nh correspond aux milieux déjà bâtis en zone naturelle et qui pourront accueillir des constructions,
- le secteur Ni concerne les territoires soumis à un risque d'inondation.

Rappel :

- . L'édification des clôtures non agricoles est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés faisant partie d'un massif boisé de 4 ha et plus, en application de l'article L 311.1 du Code Forestier.

Article N 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les constructions de toute nature en secteur Ni.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- . Les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Dans le secteur N :

- les abris nécessaires aux animaux élevés en prairie bocagère (un abri est un toit sur poteaux avec le cas échéant une paroi coupe-vent),
- les affouillements et exhaussements du sol, les installations et travaux divers lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités halieutiques et cynégétiques ainsi qu'à l'entretien des berges des fossés et ruisseaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec

l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière, sous réserve qu'elles puissent être démontées, qu'elles fassent l'objet d'une bonne insertion dans le site et d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage. La règle de démontabilité ne s'applique pas aux ouvrages techniques ne pouvant pas être implantés ailleurs.

b) Dans le secteur Nh :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- les extensions, limitées à 20 % de l'emprise au sol, des constructions de toute nature,
- les annexes des constructions à usage d'habitation à raison d'une seule annexe par logement et dans la limite de 30 m² de Surface de Plancher,
- la restauration et le changement de destination des constructions existantes,
- les abris de jardin dont la superficie au sol n'excède pas 20 m² ;

doivent respecter les conditions ci-après :

- . être compatibles avec l'environnement paysager,
- . respecter la végétation existante ou réaliser des plantations compensatoires,
- . résoudre le cas échéant les contraintes du manque d'aptitude des sols à l'assainissement individuel,
- . s'inscrire dans un projet architectural et paysager compatible avec la mise en valeur de la zone.

Article N 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voies

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière.

Article N 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

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

2/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- Sauf dispositions contraires portées au plan (L.111-1-4), les constructions dans le secteur Nh doivent s'implanter :
 - à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,
 - en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le secteur Nh, les annexes des constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article N 8.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles à l'article N 9.

Article N 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

En secteur Nh, la hauteur des annexes et des extensions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

En secteur Nh, les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,

- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2.50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- la destruction des murets de pierre (sauf dégradation irrémédiable des matériaux).

- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre.

Article N 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article N 13 - Espaces libres - Plantations

Les haies existantes seront préservées.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.