

Département
de la
Vendée

Commune de
LA RABATELIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3B

REGLEMENT

ELABORATION 0.0 prescrite le: 17-11-2008
ELABORATION 0.0 arrêt du projet le: 16-09-2013
ELABORATION 0.0 approuvée le: 16-06-2014

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 16-06-2014

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

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U.....	8
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	15
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL.....	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	
("ZONES AU").....	24
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU ET 2AU.....	24
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUe.....	30
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL.....	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A").....	40
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N").....	47
ANNEXE : RECOMMANDATIONS SUR LES CLOTURES.....	51

NOTE LIMINAIRE

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune de LA RABATELIÈRE**.

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

1 - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Servitudes et autres législations

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Article R. 123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

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

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

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

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

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

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

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

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

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

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

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

5 - Emplacements réservés

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

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L. 130-1 :

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

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

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

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

6-2. Au titre du L. 123-1-5-7 :

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

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

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

ARTICLE 5 - Reconstructions à l'identique -

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

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

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

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

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la zone U

La zone U est une zone déjà urbanisée et agglomérée qui correspond à la trame urbaine ancienne et contemporaine du bourg de La Rabatelière.

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat, de services et d'équipements collectifs où sont également tolérées les activités compatibles avec l'habitat.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

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

b) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,

c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421.19 et R.421.23 du Code de l'Urbanisme,

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

f) Les résidences mobiles de loisirs,

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

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

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

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines et leur structure,
- b) Les constructions à usage hôtelier, d'équipement public ou collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que leurs annexes,
- c) Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- d) Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- e) Les affouillements et exhaussements nécessaires aux opérations autorisées,
- f) Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- g) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- h) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- i) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Non réglementé.

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

Lorsque le projet de construction se trouve situé entre deux constructions établies à l'alignement, celui-ci devra respecter l'alignement.

Dans les autres cas, les constructions pourront être implantées en fonction du bâti riverain.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à deux mètres. Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cas d'un bâti existant.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m² et aux piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.

Par ailleurs, des implantations différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Cependant, lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure à la règle ci-dessus, ce projet peut être au maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est limitée à 4,50 mètres et à 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

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

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures devront être en harmonie avec le bâti et l'environnement existants.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

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

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

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement créé.

Les extensions de logements ne doivent pas supprimer d'emplacement de stationnement.

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.5.7 et R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie : la collectivité, après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre, décrites ci-après :

- Protection des haies : les compensations exigées en contrepartie d'une suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).
- Protection des boisements homogènes : les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux (ex. 500 m² = 250 ml plantés).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à l'implantation d'activités économiques : commerces, services, bureaux, activités artisanales et industrielles, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière ou de gravière,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article UE 2,
- e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

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

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

- a) Les constructions et installations à usage artisanal et industriel, commercial et de bureaux, en projet individuel ou en opérations d'ensemble,
- b) Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. En ce cas, la partie « logement » devra être incluse au sein du bâtiment de l'entreprise.
- c) Les extensions des bâtiments et des activités existants,

d) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

e) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I,

f) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les voies à caractère public à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

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

Le retrait de 5 mètres pourra aussi être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cas d'un bâtiment existant.

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

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

Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...). Des implantations différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le retrait de 5 mètres pourra aussi être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cas d'un bâti existant.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments d'activités, ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les dépôts liés aux activités artisanales ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

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

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

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

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

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Caractère des zones UL

Les zones UL sont destinées à accueillir des activités de loisirs et de détente ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, ainsi que des équipements publics.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

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

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

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

- a) les constructions et aménagements ayant un rapport direct avec l'aménagement des coulées vertes, des zones de loisirs et de sports,
- b) les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout.

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

Non réglementé.

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.5.7 et R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie : la collectivité, après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre, décrite ci-après :

- Protection des haies : les compensations exigées en contrepartie d'une suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).
- Protection des boisements homogènes : les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux (ex. 500 m² = 250 ml plantés).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

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

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec deux secteurs à vocation principale d'habitat (secteurs 1AU et 2AU – chapitre 1 du règlement), un secteur dévolu au développement d'activités économiques (secteur AUE – chapitre 2 du règlement) et un dernier secteur voué aux équipements et constructions liés aux loisirs et aux sports (secteur AUL – chapitre 3 du règlement).

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1 AU ET 2 AU

Deux types de secteur, à vocation principale d'habitat, sont distingués :

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

L'urbanisation du secteur 2AU est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

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

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

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

Dans les secteurs 1 AU :

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

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

b) Les extensions mesurées des bâtiments existants,

c) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure,

d) Les affouillements et exhaussements nécessaires aux opérations autorisées,

e) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans les secteurs 2 AU, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement,...).

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain au sein des opérations d'aménagement.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres au moins de l'axe des RD,
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

Les distances par rapport aux autres voies et emprises publiques seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement (lotissement par exemple).

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à deux mètres. Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cas d'un bâti existant.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m² et aux piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est limitée à 4,50 mètres et à 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement sont exigées par logement.

Pour les autres constructions, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet un nombre de places suffisant, correspondant notamment au stationnement du personnel, des visiteurs... .

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.5.7 et R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie : la collectivité, après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre, décrites ci-après :

- Protection des haies : les compensations exigées en contrepartie d'une suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).
- Protection des boisements homogènes : les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux (ex. 500 m² = 250 ml plantés).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUE

Caractère du secteur AUE

Les secteurs AUE sont réservés pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article AUE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AUE 2,
- e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

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

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

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, en projet individuel ou en opérations d'ensemble,
Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. En ce cas, la partie « logement » devra être incluse au sein du bâtiment de l'entreprise.

- c) Les extensions des bâtiments et des activités existants,
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées,
- e) Les affouillements et exhaussements nécessaires aux opérations autorisées,
- f) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les voies à caractère public à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées,
- à 15 mètres au moins de l'axe des RD,
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

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

Le retrait de 5 mètres pourra aussi être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cas d'un bâti existant.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUE 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 - Hauteur maximale des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

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

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

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

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL

Caractère des zones AUL

Les zones AUL sont destinées à accueillir, suivants les secteurs, des activités de loisirs, de sports, de tourisme, de restauration, de camping, etc. et des constructions ayant un rapport direct avec ces activités, ainsi que des équipements publics.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

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

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

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

- a) les constructions et aménagements ayant un rapport direct avec l'aménagement des coulées vertes, des zones de loisirs et de sports,
- b) les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement, ainsi que la création d'annexes sur les parcelles faisant partie de l'unité foncière comportant l'habitation,

- c) les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure,
- d) Les affouillements et exhaussements nécessaires aux opérations autorisées,
- e) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées,
- à 15 mètres au moins de l'axe des RD,
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles, si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUL 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximale des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.5.7 et R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie : la collectivité, après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre, décrites ci-après :

- Protection des haies : les compensations exigées en contrepartie d'une suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).
- Protection des boisements homogènes : les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux (ex. 500 m² = 250 ml plantés).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

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

Caractère des zones A

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

On distingue deux secteurs spécifiques, **les secteurs Ah et Ahc**, correspondant aux villages, hameaux et maisons isolées de la commune.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs équipements associés,
- b) Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article A 2, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel, à condition qu'il ne soit pas réalisées dans une zone humide ou inondable,
- d) Les carrières.

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

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

Dans la zone A :

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles telles que bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage, ...
- b) Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, ...) à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
 - qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

c) Les extensions des constructions et des annexes sans création de logement supplémentaire.

d) La création d'activités agritouristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) de bureaux, de locaux de transformation et/ou de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production, dans les bâtiments existants et le cas échéant dans de nouvelles constructions.

e) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) suivant la réglementation en vigueur et à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

f) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I.

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

h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.

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

Dans les secteurs Ah et Ahc :

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

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

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité et à condition de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments d'élevage et aux annexes (I.C.P.E., R.S.D., etc.),
- que les dispositions en matière de stationnement soient respectées.

c) Les annexes des constructions existantes, limitées à 30 m² et à une par unité foncière.

d) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I,

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.

Est également admise, mais uniquement dans les secteurs Ahc :

La création de nouveaux logements.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

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

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

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

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

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

1 - Eau

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

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

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

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

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

Non réglementé.

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

Dans la zone A

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 15 mètres de l'axe des autres RD,
- 15 mètres des berges des cours d'eau.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route, lorsque :

- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- le projet concerne l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Dans les secteurs Ah et Ahc

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5 m des voies, sauf dans le cas d'extensions de constructions existantes.

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

Dans les secteurs A, Ah et Ahc

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3 mètres minimum. . Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, dans le cas d'un bâti existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² et aux piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.

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

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

Dans la zone A

Les bâtiments d'exploitation ainsi que toute autre installation doivent être édifiés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

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

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est limitée à 4,50 mètres et à 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

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

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures devront être en harmonie avec le bâti et l'environnement existants.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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

Des recommandations figurent en annexe au présent règlement, à titre de conseil pour les pétitionnaires.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façade.

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

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

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

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.5.7 et R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie : la collectivité, après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre, décrites ci-après :

- Protection des haies : les compensations exigées en contrepartie d'une suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).
- Protection des boisements homogènes : les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux (ex. 500 m² = 250 ml plantés).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.

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

Caractère des zones N

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

Deux types de secteurs sont distingués :

- **les secteurs Ns** : secteurs naturels sensibles à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites, d'un patrimoine archéologique ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique.
- **Le secteur Na** : secteur correspondant à l'emprise autoroutière d'ASF.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation,
- b) Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- c) L'ouverture de carrière ou de gravière,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article N 2 et à condition qu'ils ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable,
- e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

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

Dans le secteur Ns, sont admises, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La reconstruction des bâtiments à l'identique dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées,
- c) Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site,
- d) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général, ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel, à condition qu'ils ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable.

Dans le secteur Na, sont admises les occupations et utilisations du sol relatives à la gestion de l'autoroute A 83.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sans objet.

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

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

Sans objet.

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

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

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

Sans objet.

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.5.7 et R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie : la collectivité, après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre, décrites ci-après :

- Protection des haies : les compensations exigées en contrepartie d'une suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).
- Protection des boisements homogènes : les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux (ex. 500 m² = 250 ml plantés).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.

ANNEXE SUR LES CLOTURES

La Commune de La Rabatelière a le souci, au titre de l'intérêt général, de veiller à une bonne intégration du bâti dans l'environnement et aussi des clôtures qui souvent accompagnent ce bâti.

Les recommandations exposées ci-après visent simplement à servir de guide pour la réalisation de ces clôtures, tant dans le bourg que dans les villages.

Il apparaîtrait notamment judicieux de pouvoir limiter la hauteur des clôtures minérales à 80 cm en façade sur rue, avec au besoin des piliers eux-mêmes limités à 1,50 m. Il est bien entendu que ces murets de clôtures pourraient être complétés, jusqu'à cette hauteur d'1,50 m de dispositifs à claire-voie (grille, lisses ...).

Des hauteurs différentes paraissent aussi tout à fait recommandées lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

En limites séparatives, il est recommandé de réaliser de préférence des clôtures végétales, composées d'essences locales en mélange, avec ou sans grillage, l'objectif étant de conférer aux différents quartiers du bourg et aux villages une note de verdure intégrée à l'environnement bocager.

Cette recommandation n'exclut toutefois pas l'intérêt de concevoir, sur certaines parties, des clôtures minérales, d' 1,80 m de hauteur maximale par exemple, de façon à permettre une meilleure intimité.

Ces recommandations n'ont bien sûr pas lieu d'être, dès lors que la conservation de certaines clôtures existantes apparaîtrait souhaitable pour la préservation du paysage urbain ou naturel.