

COMMUNE DE LANDEVIEILLE

Plan Local d'Urbanisme



PIECES ECRITES du REGLEMENT Dossier d'approbation n°2 25 Juin 2019

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du POS			Le 21 août 1980
Révision n° 1 du POS	Le 10 août 1976		
Révision n° 2 du POS	Le 08 novembre 1985	Le 27 mai 1988	Le 12 janvier 1989
Elaboration du P.L.U.	Le 13 mai 2005	Le 06 juillet 2010	Le 28 juin 2011
Modification simplifiée n° 1	Le 26 novembre 2011	Le 06 juillet 2010	Le 21 décembre 2011
Modification n° 1 du PLU	Le 20 janvier 2015	septembre 2016	Le 20 décembre 2016
Modification simplifiée n° 2	Le 08 février 2019	Le 03 avril 2019	Le 25 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25/06/2019

A LANDEVIEILLE le 11/07/2019

Pour le Maire, l'adjoint délégué : Isabelle DURANTEAU

- SOMMAIRE -

<u>CONTENU ET DEFINITIONS</u>	3
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	8
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	19
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	20
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	31
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	43
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	50
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	59
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	68
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _p	69
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU _a	81
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	90
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	99
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	106
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	116
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict	117
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd	124
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh	133

CONTENU ET DEFINITIONS

1 - LE REGLEMENT DU PLU

Il comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

- Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II - Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 – Desserte des terrains et accès aux voies publiques
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- 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
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 – Stationnement des véhicules
- Article 13 – Espaces libres et plantations
- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

La section I définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Le contenu de chaque règlement de zone et de secteur est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, ...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement.

2 - LEXIQUE ET DEFINITIONS

2.1 - Accès

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

L'accès aux voies publiques ou aux places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.2 - Alignement

Pour l'ensemble des zones du présent règlement, les limites riveraines des voies publiques et des emprises publiques (domaine public) correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6 les limites communes aux espaces verts publics et aux cours d'eau, qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de voie, de carrefour ou de place par servitude d'alignement, ou s'il est prévu un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 6.

2.3 - Amélioration du confort sanitaire

L'amélioration du confort sanitaire à laquelle il est fait référence à l'article 7 de certaines zones, consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité (sécurité, salubrité et équipement des logements) telles qu'annexées au code de la construction et de l'habitation

2.4 - Attique

Est considérée comme **attique** le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre de la verticale de la façade. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

2.5 - Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination (habitat, bureaux, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

2.6 - Construction

La notion de construction n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Ce terme générique englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable.

La notion de construction, au sens des dispositions du code de l'urbanisme, doit être prise dans une acceptation relativement large. Elle recouvre :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation et en particulier la construction de bâtiments, c'est-à-dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable,
- Les installations et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous sol ou en surplomb du sol.

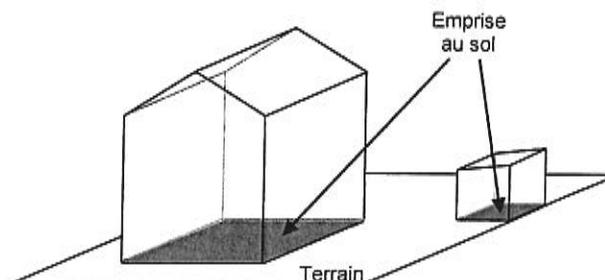
2.7 - Distances

Les distances énoncées aux articles 6, 7, et 8 propres à chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

2.8 - Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain (cf. schéma ci-contre).

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre d'une part la surface obtenue par projection verticale de toutes parties des constructions (y compris les annexes), et d'autre part la surface du terrain.



Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Les constructions de sous sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Sont également exclues les parties les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 mètres.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, aux parcs de stationnement.

Pour les opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol est déterminé globalement, ainsi qu'il est dit à l'article 2.15 ci-après.

2.9 - Emprise des voies

Les emprises des voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements (piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...) à l'exclusion des voies ferrées et des voies fluviales. Les espaces verts ne sont pas comptabilisés dans l'emprise des voies.

2.10 - Extensions / Annexes

Est considérée comme extension l'agrandissement vertical ou horizontal d'un bâtiment existant. Une construction accolée, réalisée sur le même terrain et présentant une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant principale est considérée comme une extension.

L'annexe est une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, séparée ou non de celle-ci (y compris les piscines couvertes ou non, non accessible au public, quelque soit la zone).

2.11 - Façades principales

Sont considérées comme façades principales d'une construction les façades comprenant une ou plusieurs baies de dimensions supérieures ou égales à 1,0 m x 1,5 m (largeur x hauteur).

2.12 - Fond de parcelles

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels ils n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

2.13 - Hauteurs d'immeuble

La **hauteur maximale** est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Au dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Par exception, certains articles font référence à la **hauteur absolue**, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Dans le cas d'immeuble terrasse et de bâtiment industriel, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Est considérée comme **attique** le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre de la verticale de la façade. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

2.14 - Lotissements anciens

Dans les lotissements de plus de 10 ans pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. (Article L 442-14 du code de l'urbanisme).

2.15 - Opération groupée

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;

2.16 - Pleine terre

Un espace non construit est dit de « pleine terre » dans la mesure où :

- son revêtement est perméable ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 2 mètres ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement ainsi que les circulations (allées, ...) conçues en surfaces perméables ou drainantes, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées, gazon renforcé, pavés non jointoyés sur lit de sable, ...) ne sont pas considérés comme espaces de pleine terre.

2.17 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 12 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

2.18 - Unité foncière

Une unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non séparé par une emprise privée ou publique. Il peut ainsi s'agir :

- soit du terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée,
- soit de l'ensemble formé par des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites « de cours communes ».

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

2.19 - Voies ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...).

2.20 - Surface de plancher

Article R*112-2 du Code de l'Urbanisme :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».*

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LANDEVIEILLE.

Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111-4 (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006, art. 6-1)

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

Article L.111-9 (L. n° 83-8, du 7 janvier 1983, art. 75-1-2)

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Article L.111-10 (L. n° 85-729, du 18 juillet 1985, art. 2-11)

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération

d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

2 - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme les articles réglementaires suivants restent applicables nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Article R.111-2 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

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

Article R.111-4 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

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

Article R.111-15 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

« 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 (D. no 2007-18, 5 janvier 2007, art. 1er, II et 26, al. 1^{er})

« 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. »

Par ailleurs on pourra se reporter aux articles R.111-30 à R.111-40 concernant les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs et des caravanes.

3 - 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 :

3.1 Les zones délimitées à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

3.2 Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

3.3 Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

3.4 Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 code de l'urbanisme ;

3.5 Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et utilisation des sols annexées au P.L.U. ;

3.6 Les lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

3.7 Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique restent applicables, notamment :

- le code du patrimoine, livre V, titre II, chapitre 4 ;
- le code de la construction et de l'habitation, article L.112-7 ;
- le code pénal, article 322-2 sanctionnant le non respect de ces textes.

En vertu de l'article L.531-14 du code du patrimoine : "Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1 rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél : 02 40 14 23 30).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière délimitées sur les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

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

- 1 - **La zone urbaine dite "Zone U"** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 5 secteurs :

- Le secteur généraliste (habitat et activités compatibles) du centre bourg ancien (constructions groupées et édifiées en général à l'alignement des voies), repéré par l'indice **Uc** ;
 - Le secteur généraliste périphérique au centre bourg (urbanisation récente) à dominante d'habitat (habitat sous diverses formes et activités compatibles), repéré par l'indice **Up** ;
 - Le secteur spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs (bâtiments publics, scolaires, sportifs, de loisirs, ...) repéré par l'indice **Ue** ;
 - Le secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques, repéré par l'indice **Ua**. Le secteur Ua comprend un sous secteur **Uaf** (usine des eaux du Jaunay) ;
 - Le secteur spécialisé pour l'accueil des campings et installations de tourisme assimilées, repéré par l'indice **UL**.
- 2 - La zone à urbaniser dite "Zone AU" à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, est constituée de 4 secteurs :**
- Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation généraliste, repéré par l'indice **1AU_p** ;
 - Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, spécialisé pour l'accueil d'activités économiques et repéré par l'indice **1AU_a** ;
 - Le secteur d'extension urbaine sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble spécialisé pour l'accueil des campings et installations de tourisme assimilées, repéré par l'indice **1AUL** ;
 - Le secteur d'urbanisation future à moyen et long termes, repéré par l'indice **2AU**.
- 3 - La zone agricole, dite "Zone A" à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement, est constituée de deux secteurs : le secteur A strict (sans indice) réservé aux activités exclusivement agricoles et un secteur inconstructible repéré par l'indice Ai.**
- 4 - La zone naturelle et forestière, dite "Zone N" à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 3 secteurs :**
- Le secteur **N strict (sans indice)** de préservation des milieux naturels, des sites et des paysages ; Le secteur N strict comprend un sous secteur **NL** (aménagement légers de loisirs) ; Le secteur N strict comprend également un **sous secteur NLc** (accueil des camping cars).
 - Le secteur de parcs et domaines de caractère repéré par l'indice **Nd** ;
 - Le secteur de hameaux et lieudits dans lequel le développement très limité de l'habitat existant est autorisé, repéré par l'indice **Nh**.
- 6 - De plus les documents graphiques du règlement font apparaître :**
- Les éléments de paysages naturels (tels que parcs, arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements) à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt

patrimonial ou paysager identifié à ce titre par le plan local d'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application des articles R.421-26 et R.421-23) ;

- Les espaces verts à créer et à préserver au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés à ce titre par le plan local d'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23) ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par des croisillons fins et délimités en application du 8^{ème} de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;
- Les entités archéologiques à prendre en compte dans les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol ;
- Les tracés indicatifs de voie de desserte, liaisons piétonnes et cyclables à créer dans le cadre de l'aménagement de secteur d'urbanisation future ;
- Les zones humides à protéger.

7 - Espaces boisés classés

Les espaces classés par le plan comme boisés à conserver, à protéger ou à créer font l'objet de dispositions particulières définies à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier ».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 », sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code,

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable » sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone et secteur.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone et secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement et d'espaces verts pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, ...), nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zone et secteur.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

Le présent règlement se substitue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en matière de sinistre.

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

En cas de recomposition architecturale le projet est alors soumis aux dispositions du PLU.

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 dominant du secteur dans les zones U et AU (voir à ce propos articles 3.1 à 3.4 des présentes dispositions générales).

ARTICLE 7 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL et AUTRES LEGISLATIONS

Au même titre que les autres législations, il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PROPRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

(application de l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme)

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement.

La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

Divisions foncières / Lotissements

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.

Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.

Composer un parcellaire adéquat, de formes simples, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous)

Implantation / Exposition du bâti :

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.

Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

Organiser le bâtiment de façon à positionner :

- les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle,
- les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants

Planter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à planter le bâtiment en retrait de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.

Planter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.

Planter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.

Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.

Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.

Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

Volumétrie / Extensions ultérieures / Adaptations aux énergies renouvelables

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

D'une façon générale, privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté).

Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, surélévation, ...

Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :

- mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
- localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
- mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

Ouvertures :

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3

Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.

Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6

Aménagements des abords :

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud et Ouest, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.

Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.

Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Eté et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.

Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales. Les toitures végétalisées entrent dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Limiter les surfaces bitumées ou cimentées pour les circulations et les parkings. Le recours par exemple à des dalles alvéolées permet à l'eau de pénétrer dans le sol.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites, dans les inventaires des zones humides annexé au Rapport de Présentation du PLU.

Dans les zones humides repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - le remblaiement et dépôts divers,
 - les opérations d'assèchement, de mise en eau et d'imperméabilisation.

Par exception seuls peuvent être autorisés les aménagements d'utilité publique, tels que :

- les installations et ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Dans tous les cas, il devra être démontré l'absence d'atteinte irréversible aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope ;

Le cas échéant, la disparition d'une surface de zones humides sera compensée par la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, ou la restauration de zones humides dégradées, sur le même bassin versant et sur une surface correspondant au double de la surface perdue.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Dans la zone d'aléa moyen liée au risque mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles) des études de reconnaissance de sols sont recommandées préalablement à toutes constructions.

L'épandage et l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations sont à éviter.

ARTICLE 11 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'applique telle que définie dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 12 - POSSIBILITES EN MATIERE D'INNOVATION

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Cette disposition ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Caractère du secteur :

Le secteur Ua correspond aux espaces dédiés au développement des activités économiques.

Le secteur Ua se caractérise par :

- la présence d'activités à vocation commerciale, industrielle, artisanale, d'entrepôt, ... ;
- des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.

Le secteur Ua comprend un sous secteur **Uaf** réservé aux constructions et installations liées à l'usine de traitement des eaux de la retenue du Jaunay (barrage).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de détails quelque soit leur nature ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Ua 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...)) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En sus sont interdites dans le sous secteur Uaf :

- Les constructions à destination commerciale de quelque nature ;
- Les constructions à destination artisanale et d'entrepôts.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

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

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2 et 2.3), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14.

2.2 - En dehors du sous secteur Uaf, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
 - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements ou composées avec l'entrée dans la parcelle (« conciergerie - accueil »),
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m² ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

2.3 - Dans le sous secteur Uaf, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle, de bureaux et de services, liées et nécessaires à l'usine de traitement des eaux du barrage du Jaunay ;
- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les voies suivantes : RD 12 et RD 32

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des reculs minimums différents, figurant aux documents graphiques par une ligne tiretée doivent être respectés.

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies, des implantations différentes pourront être admises sur l'une ou l'autre des voies.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait la largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe feu,...).

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'extension d'habitation existante et de constructions nouvelles d'habitation autorisées dans les conditions de l'article 2, une distance minimum de 4 mètres doit être maintenue entre les constructions d'habitation et les bâtiments d'activité.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Architecture

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages et les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt claires, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences diversifiées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins du personnel des entreprises et aux besoins de livraison.

12.2 - Cas particulier des logements de gardiennage : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation composé d'essences diversifiées formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

13.2 - Obligation de planter - espaces verts à créer

Des espaces verts à créer figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des massifs ponctuels, des arbres de hautes tiges ainsi que la plantation d'une haie basse (composée d'essences diversifiées) en accompagnement des clôtures sont autorisés. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, ... est interdite.

Les espaces verts à créer sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies bocagères, les alignements d'arbres, ... à préserver.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.