

NUEIL-LES-AUBIERS

DEUX-SEVRES

Certifié exécutoire

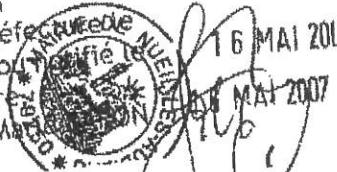
Reçu en

Sous-Préfecture

Publié au

Le Maire

Louis-Martin



Plan

Local d'Urbanisme

4. Règlement

P.L.U. approuvé

approuvé par délibération
du conseil municipal du

25 AVR. 2007



ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub : Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Cette zone constitue l'extension de l'agglomération. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole et industriel.
- 1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article Ub 2.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes, à partir de 3 unités.
- 1.4 - Les dépôts.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.7 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.9 - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux qui sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement public urbain.

Article Ub 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service,...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2 - Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :
 - les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...),
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Accès :
 - 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
 - 3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - 3.1.3. Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.
 - 3.1.4. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.2. – Voirie :
 - 3.2.1. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état

d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2. Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse, cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Rappel : Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.2 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable.

4.3 - Assainissement :

4.3.1. Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il devra alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3.2. Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement serait nécessaire.

4.4 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services publics compétents.

4.5 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme aux résultats de l'étude de sol et de filière réalisées.

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

6.1 - Le nu d'au moins une façade des constructions, pour au moins les deux tiers de sa longueur, doit être édifié :

. soit à l'alignement d'au moins un des espaces publics ou une des voies publiques ou privées existants, à modifier ou à créer,

. soit en retrait, jusqu'à 5 m, par rapport à l'une des limites d'emprise des voies.

Toutefois lorsque le projet de construction se situe sur un terrain présentant une limite d'emprise arrondie ou très en biais, au moins un point de la construction devra se situer à une distance maximale de 5m de cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en cœur d'îlot,
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant

- une implantation différente,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries,
 - lorsque le projet est situé dans un secteur (de même zonage et dans un rayon de 50m autour de la parcelle) dans lequel préexistent plusieurs constructions ayant une implantation différente de celle décrite à l'article Ub 6.1,
 - lorsque des aménagements paysagers sont prévus au plan de zonage et/ou au PADD,
 - lorsque les projets concernent des constructions non destinées à l'habitat.

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

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités. Une distance d'au moins 3 m est imposée entre bâtiments non contigus.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur maximale des équipements publics n'est pas limitée.

10.3 - Des hauteurs différentes pourront être imposées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une hauteur différente.

10.4 – Pour les constructions dont la longueur de la façade donnant sur la rue est d'au moins 20 m, la hauteur maximale peut être élevée de 2 mètres, soit 9 mètres maximum à l'égout des toitures.

10.5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article Ub 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 - Aspect général –voir aussi les recommandations architecturales et d'aménagement en annexe du présent document– :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine, est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les fenêtres auront une proportion verticale marquée.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments

et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région. En cas de rénovation, les menuiseries et volets seront d'une teinte neutre autre que le blanc (ex. gris, gris-bleu, gris-vert, mastic, bordeaux...), et les teintes de façade seront d'un « ton soutenu de pierre locale ». Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaing, brique creuse...) ne peuvent être laissés apparents.

11-2 - Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation y compris celles des annexes soumises à permis de construire doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : pente identique sur tous les versants, comprise entre 28% -15° et 40% -22°, couverte, sauf pour les verrières, en tuile de terre cuite creuse ou romane, de teinte identique à celle des toitures environnantes. La tuile plate, de même que la tuile en béton, est interdite, sauf dans le cas d'une restitution à l'identique.

L'ardoise naturelle ou les matériaux d'aspect identique sera admise en fonction de l'environnement proche de la construction ; dans ce cas, la pente, identique sur tous les versants, sera comprise entre 58% -30° et 119% - 50°.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Les gouttières de type demi-rondes et les chéneaux seront en zinc, en cuivre ou en aluminium d'une couleur adaptée.

Les toitures en terrasse peuvent être admises dans le cas de projet d'écriture architecturale contemporaine.

En cas de rénovation, les toitures seront en tuile de terre cuite creuse ou romane de couleur dominante rouge, sauf dans le cas d'un bâtiment déjà couvert en ardoise et de ses extensions (même détachées), cas dans lesquels l'ardoise pourra être utilisée.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires,...) pourront être installés sur les toitures, à condition qu'ils s'intègrent aux surfaces de la construction ; cependant dans le cas d'un bâtiment de valeur patrimoniale notable, il conviendra de leur rechercher une implantation au sol dans le jardin.

11.3 - Clôtures :

11.3.1. Les clôtures sur voie sont constituées :

- soit d'un mur ou muret de pierre, de hauteur maximale 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'un muret de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, de hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1 m et de couleur neutre.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

11.3.2. Les clôtures des autres limites de parcelle sont constituées :

- soit d'un mur de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, et doublé d'une haie végétale de type feuillue, l'ensemble de hauteur maximale 2,00 m ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 2,00 m et de couleur neutre.

Sauf justification apportée par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement, ces clôtures ne pourront utiliser les matériaux suivants : parpaings apparents, plaques de béton moulé ajouré ou non, grillage de couleur vive... Par ailleurs leur hauteur sera limitée à 2,00 m.

11.3.4. Les haies de thuya, cupressus, laurier palme, ou d'essence similaire, sont interdites.

11.3.5. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées par une haie vive, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,80 m et de couleur neutre. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.4 – Eléments divers:

11.4.1. Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture de la construction sur laquelle elles s'adossent et que leur longueur ne dépasse pas les deux tiers de sa façade.

11.4.2. Les citernes à gaz ou à gasoil seront enterrées.

11.4.3. Les piscines seront en entier encastrées dans le sol.

11.5 - Annexes : Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Les abris de jardin présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faitage dans le sens de la longueur. Privilégier pour les abris de jardin, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès.

Il est exigé :

12.1.1. Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.1.2. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette.

12.1.3. Constructions à usage de commerce :

- en dessous de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.1.4. Établissements divers :

- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

12.2 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

13.2 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

5 % au moins de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots.

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

13.4 - Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre-tige de moyen ou grand développement par tranche de 200 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU : La zone 1AU est à urbaniser en priorité. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur 1AUa préfigure de futurs quartiers centraux de mixité urbaine,
- le secteur 1AUb correspond à l'extension du secteur d'habitation Ub
- le secteur 1AUe correspond à l'extension du secteur Ue, il est voué à accueillir des activités économiques.

L'urbanisation de la zone nécessite le respect d'un schéma d'organisation cohérent avec celui présent dans le PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits :

1.1 - Dans les trois secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe :

- 1.1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.1.2. Les carrières.
- 1.1.3. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.1.4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.2 - En secteurs 1AUa et 1AUb :

- 1.2.1. Les constructions à usage industriel.
- 1.2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AU 2.
- 1.2.3. Les garages collectifs de caravanes, à partir de 3 unités.
- 1.2.4. Les dépôts.
- 1.2.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.2.6. Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux qui sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement public urbain.

1.3 - En secteur 1AUe :

- 1.3.1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2.
- 1.3.2. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article 1AU 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

2.1 - Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que :

- les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

2.2 - En secteurs 1AUa et 1AUb :

2.2.1. Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2.2. Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service,...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.2.3. Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

2.3 - En secteur 1AUe :

2.3.1. Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,

2.3.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité.

2.3.3. Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.3.4. Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3. Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.1.4. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 - Voirie :

3.2.1. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2. Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse, cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.3. **En secteur 1AUe :**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m.
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Rappel : Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.2 - Alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable.

4.3 - Assainissement :

4.3.1. Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3.2. Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement serait nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public

n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit.

4.4 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En secteur 1AUe, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services publics compétents.

4.5 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - En secteur 1AUa :

Le nu d'au moins une façade des constructions, pour au moins les deux tiers de sa longueur, doit être édifié en limite d'emprise d'au moins un des espaces publics ou une des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois lorsque le projet de construction se situe sur un terrain présentant une limite d'emprise arrondie ou très en biais, au moins un point de la construction devra se situer à une distance maximale de 5m de cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - En secteur 1AUb :

Le nu d'au moins une façade des constructions, pour au moins les deux tiers de sa longueur, doit être édifié :
. soit à l'alignement d'au moins un des espaces publics ou une des voies publiques ou privées existants, à modifier ou à créer,

. soit en retrait, jusqu'à 5 m, par rapport à l'une des limites d'emprise des voies.

Toutefois lorsque le projet de construction se situe sur un terrain présentant une limite d'emprise arrondie ou très en biais, au moins un point de la construction devra se situer à une distance maximale de 5m de cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

6.3 - En secteur 1AUe :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des différentes voies.

Le retrait le long de la RD 759 est fixé à 15 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

6.4 - Cas où des implantations différentes sont possibles

6.4.1. Dans les trois secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

6.4.2. En secteurs 1AUa et 1AUb :

- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque le garage ou l'accès véhicule est en recul de 5 m afin de loger un espace de stationnement supplémentaire,
- lorsque le projet jouxte un écran végétal existant à conserver,
- lorsque des aménagements paysagers sont prévus au plan de zonage, dans le schéma d'urbanisation et/ou au PADD,
- lorsque les projets concernent des constructions non destinées à l'habitat.
- **en secteur 1AUa**, lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...).

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - En secteurs 1AUa et 1AUb :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2 - En secteur 1AUe :

Toute construction doit être édifiée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 4 mètres.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

8.1 - Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités.

8.1.1 **En secteurs 1AUa et 1AUb**, une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

8.1.2. **En secteur 1AUe**, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - En secteurs 1AUa et 1AUb :

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur maximale des équipements publics n'est pas limitée.

10.2.2. Pour les constructions dont la longueur de la façade donnant sur la rue est d'au moins 20 mètres, la hauteur maximale peut être élevée de 2 mètres, soit 9 mètres maximum à l'égout des toitures.

10.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.3 - En secteur 1AUe :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 - En secteur 1AUa et 1AUb :

11.1.1. Aspect général –voir aussi les recommandations architecturales et d'aménagement en annexe du présent document– :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine, est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les

couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les fenêtres auront une proportion verticale marquée.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

En cas de rénovation, les menuiseries et volets seront d'une teinte neutre autre que le blanc (ex. gris, gris-bleu, gris-vert, mastic, bordeaux...), et les teintes de façade seront d'un « ton soutenu de pierre locale ».

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaing, brique creuse...) ne peuvent être laissés apparents.

11.1.2. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation y compris celles des annexes soumises à permis de construire doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : pente identique sur tous les versants, comprise entre 28° -15° et 40° -22°, couverte, sauf pour les verrières, en tuile de terre cuite creuse ou romane, de teinte identique à celle des toitures environnantes. La tuile plate, de même que la tuile en béton, est interdite, sauf dans le cas d'une restitution à l'identique.

L'ardoise naturelle ou les matériaux d'aspect identique sera admise en fonction de l'environnement proche de la construction ; dans ce cas, la pente, identique sur tous les versants, sera comprise entre 58° -30° et 119° -50°.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Les gouttières de type demi-rondes et les chéneaux seront en zinc, en cuivre ou en aluminium d'une couleur adaptée.

Les toitures en terrasse peuvent être admises dans le cas de projet d'écriture architecturale contemporaine.

En cas de rénovation, les toitures seront en tuile de terre cuite creuse ou romane de couleur dominante rouge, sauf dans le cas d'un bâtiment déjà couvert en ardoise et de ses extensions (même détachées), cas dans lesquels l'ardoise pourra être utilisée.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires,...) pourront être installés sur les toitures, à condition qu'ils s'intègrent aux surfaces de la construction ; cependant dans le cas d'un bâtiment de valeur patrimoniale notable, il conviendra de leur rechercher une implantation au sol dans le jardin.

11.1.3. Clôtures :

11.1.3.1. En secteur 1AUa :

11.1.3.1.1. Les clôtures sur voie sont constituées :

- soit d'un mur de pierre, de hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'un muret de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, de hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1 m et de couleur neutre.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 m.

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

11.1.3.1.2. Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, le mur ou muret de hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m pourra être imposé.

11.1.3.1.3. Les clôtures des autres limites de parcelle sont constituées :

- soit d'un mur de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, et doublé d'une haie végétale de type feuillue, l'ensemble de hauteur maximale 2,00 m ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 2,00 m et de couleur neutre.

Sauf justification apportée par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement, ces clôtures ne pourront utiliser les matériaux suivants : parpaings apparents, plaques de béton moulé ajouré ou non, grillage de couleur vive... Par ailleurs leur hauteur sera limitée à 2,00 m.

11.1.3.1.4. Les haies de thuya, cupressus, laurier palme, ou d'essence similaire, sont interdites.

11.1.3.1.5. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées par une haie vive, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,80 m et de couleur neutre.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.1.3.2. En secteur 1Aub :

11.1.3.2.1. Les clôtures sur voie sont constituées :

- soit d'un mur ou muret de pierre, de hauteur maximale 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'un muret de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, de hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1 m et de couleur neutre.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

11.1.3.2.2. Les clôtures des autres limites de parcelle sont constituées :

- soit d'un mur de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, et doublé d'une haie végétale de type feuillue, l'ensemble de hauteur maximale 2,00 m ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 2,00 m et de couleur neutre.

Sauf justification apportée par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement, ces clôtures ne pourront utiliser les matériaux suivants : parpaings apparents, plaques de béton moulé ajouré ou non, grillage de couleur vive... Par ailleurs leur hauteur sera limitée à 2,00 m.

11.1.3.2.3. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées par une haie vive, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,80 m et de couleur neutre. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.1.3.2.4. Les haies de thuya, cupressus, laurier palme, ou d'essence similaire, sont interdites. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement, par exemple plusieurs espèces pourront être choisies parmi les essences suivantes : prunellier, aubépine, noisetier, groseillier, charme, sureau, amelanchier, fusain, houx, troène, laurier tin (persistants).

11.1.4. Eléments divers:

11.1.4.1. Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture de la construction sur laquelle elles s'adossent et que leur longueur ne dépasse pas les deux tiers de sa façade.

11.1.4.2. Les citernes à gaz ou à gasoil seront enterrées.

11.1.4.3. Les piscines seront en entier encastrées dans le sol.

11.1.5. Annexes : Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Les abris de jardin présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur. Privilégier pour les abris de jardin, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

11.2 - En secteur 1AUe :

11.2.1. Aspect général –voir aussi les recommandations architecturales et d'aménagement en annexe du présent document– :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Privilégier pour les constructions à usage professionnel, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise. Les bardages métalliques seront d'une tonalité moyenne ou sombre.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les fenêtres auront une proportion verticale marquée.

Les enseignes « en plein ciel » sont interdites.

11.2.2. Clôtures sur espaces publics et en limite de zone :

Les clôtures prendront la forme d'un écran végétal composé au choix parmi les essences suivantes : prunellier, aubépine, noisetier, groseillier, charme, sureau, amelanchier, fusain, houx, troène, laurier tin (persistants), éventuellement doublé d'un grillage, côté parcelle, de hauteur maximale 2 m et de couleur neutre.

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

11.2.3. Annexes : Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Les abris de jardin présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faitage dans le sens de la longueur. Privilégier pour les abris de jardin, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², compris les accès.

Il est exigé :

12.1.1. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette.

12.1.2. Constructions à usage de commerce :

- en dessous de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.1.3. Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.

12.1.4. Établissements divers :

- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

12.1.5. Constructions à usage d'habitation :

- **En secteur 1AUa** : un garage ou une place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de cinq logements, il est exigé une place supplémentaire en parking commun pour trois logements.

- **En secteur 1AUb** : deux places de stationnement extérieures ou en garage par logement.

Pour chaque parcelle construite, une aire de stationnement d'au moins 3 m de large par 5 m de profondeur, sera aménagée par le pétitionnaire sur la parcelle elle-même avant franchissement de l'éventuelle clôture située alors à cet endroit en retrait (par exemple devant le portail). En cas d'opération de plus de cinq logements, il est exigé une place supplémentaire en parking commun pour trois logements.

12.2 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

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

13.2 - **En secteurs 1AUa et 1AUb** :

13.2.1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

13.2.2. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

13.2.2.1. 5 % au moins de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots.

13.2.2.2. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

13.2.3 - Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre tige de moyen ou grand développement par tranche de 200 m² de terrain libre.

13.3 - En secteur 1AUe :

13.3.1. Les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent être aménagées en espaces verts et plantées en moyenne d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain libre.

13.3.2. 5 % au moins de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et planté.

13.3.3. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances au contact des zones agricoles ou naturelles, et notamment le long de la RD35.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU : La zone 2AU est une réserve de terrains vouée à des développements de plus long terme destinés à l'habitat ou aux activités économiques. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du P.L.U. ou par la réalisation d'une ZAC.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits :

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnés à l'article 2AU 2.

1.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux qui sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement public urbain.

Article 2AU 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et n'obèrent pas la capacité d'aménagement et l'accessibilité future de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- L'aménagement et la réfection des bâtiments existants.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants.
- La construction d'annexes aux constructions déjà implantées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3. Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.1.4. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 - Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Sans objet.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article 2AU 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.