

Commune d'Azé



REGLEMENT

Plan local d'urbanisme
approuvé par délibération du 29
février 2008

Plan local d'urbanisme modifié
par délibération du 2 avril 2010

Vu pour être annexé à la délibération en date du
10 février 2020, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU
d'Azé.



Le Président, Laurent BRILLARD

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	16
CHAPITRE II: REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ui	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE DU BOIS DE L'ORATOIRE	29
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZB	30
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZC	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	49
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU _i	57
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	63
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	65
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	66
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	72
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	73
LEXIQUE	81

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants 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 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU.

ARTICLE L 111 – 1 - 4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ARTICLE L.111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE L 111- 7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111.9 et L.111-10 ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa et L. 311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

ARTICLE L 111- 8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

ARTICLE L 111 - 9

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'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

ARTICLE L 111 - 10

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'Etat 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.

ARTICLE L 111 - 11

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLE L 123-1 7°

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (...).

ARTICLE L 123-1 8°

(...)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (...).

ARTICLE L 123–1 9°

Les plans locaux d'urbanisme peuvent localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (...).

ARTICLE L.123-6

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

ARTICLE L.130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou 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 dans le 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'Etat 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 autorisation préalable, 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 décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat (...).

ARTICLE L.332-6 ET SUIVANTS RELATIFS AUX PARTICIPATIONS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES

ARTICLE L.421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

2. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU.

ARTICLE R 111 - 2

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

ARTICLE R 111 – 4

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

Il est rappelé en outre,

Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

ARTICLE R 111 - 5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également 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.

ARTICLE R 111 - 6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus ;

[...]

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111 - 8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

ARTICLE R 111 - 15

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

ARTICLE R 111 - 21

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

S'applique également l'article suivant,

ARTICLE R 130 - 1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ARTICLE R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol. La liste est jointe en annexe du PLU.

4. Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain

ARTICLE L.211-1

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

5. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L. 111-3 du code rural doit être prise en considération.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

6. Il est rappelé également l'article L215-18 du code de l'environnement concernant les servitudes de passage au long des cours d'eau

Pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

7. Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés :

- Le règlement sanitaire départemental,
- La législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
-

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- Les **zones urbaines dites "zones U"**, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des deux chapitres du titre II du présent règlement :

On distingue une **zone UA**, qui englobe les constructions du village et un secteur **UAh** caractérisé par la présence de constructions ayant une hauteur plus importante par rapport au reste du village.

La zone U comprend également une **zone Ui** délimitée autour de la zone d'activités artisanales.

- Les **zones à urbaniser dites "zones AU"** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

Elles se décomposent en :

- **zone 1AU**, non équipée, et destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme.

La zone 1AU comprend un secteur **1AUh** caractérisé par la présence de constructions ayant une hauteur plus importante par rapport au reste de la zone.

La zone 1AU comprend également une zone **1AUi** qui a vocation à accueillir des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial.

- **zone 2AU**, destinées à l'urbanisation future à plus long terme.
- La **ZAC du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire** fait l'objet d'un zonage particulier auquel s'appliquent les dispositions de l'article III du présent règlement. La Z.A.C comprend deux secteurs UZB et UZC.
- La **zone agricole dite "zone A"**, strictement réservée à l'agriculture, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.
- La **zone naturelle dite "zone N"**, constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre VI du présent règlement.

Elle comprend :

- **un secteur Nécarts** englobant les écarts bâtis et autorisant la construction de nouvelles structures d'exploitations agricoles.
- **un secteur Nhameaux**, au sein duquel les constructions seront autorisées,
- **un secteur Ngens du voyage** destiné à l'accueil des gens du voyage,
- **un secteur Nloisirs** destiné aux activités de loisirs et à caractère sportif, de tourisme et de camping,

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les **espaces boisés classés** à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.
- Les **terrains cultivés à protéger** (article L.123-1 9°)

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

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

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Section II - Conditions de l'occupation du sol

article 3 : Accès et voirie.

article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).

article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)

article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

article 9 : Emprise au sol (C.E.S.)

article 10 : Hauteur de construction

article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

article 12 : Stationnement

article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones déjà équipées destinées à l'accueil de nouvelles constructions.

Le PLU distingue :

- la zone UA qui englobe le bâti ancien et les extensions récentes
- la zone Ui dont la vocation est l'accueil d'activités économiques,

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone agglomérée affectée en priorité à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités et installations commerciales, artisanales qui forment le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité.

Elle comprend **un secteur UA_h** qui englobe une partie du village caractérisée par la présence de constructions ayant une hauteur plus importante par rapport au reste du village.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- La création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- Les lotissements à usage exclusif d'activités,
- L'ouverture de carrières,
- Le dépôt des véhicules de plus de 3 mois,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature et véhicules désaffectés.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes,
- Les lotissements à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'activités,
- L'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics, notamment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier,
- L'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient très proches du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit pouvoir comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UA 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des constructions à usage d'habitations et d'activités est obligatoire.

UA 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions autorisées par le caractère de la zone ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

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

UA 6.1

La façade avant des constructions principales sera implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un retrait inférieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

UA 6.2

En cas de retrait de tout ou partie de la construction, la continuité visuelle de l'alignement peut être exigée au moyen d'un aménagement approprié (mur de clôture, haie...).

UA 6.3

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à destination d'équipements publics.

UA 6.4

Les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantés en 2^e rang sous réserve de respecter les prescriptions de l'article UA10.

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

UA 7.1

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance au moins égale à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

UA 7.2

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME

PROPRIETE Sans objet.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS UA 10.1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

UA 10.2

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3 mètres.

Dans le secteur UA h , la hauteur des constructions est portée à 7 mètres.

UA 10.3

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU

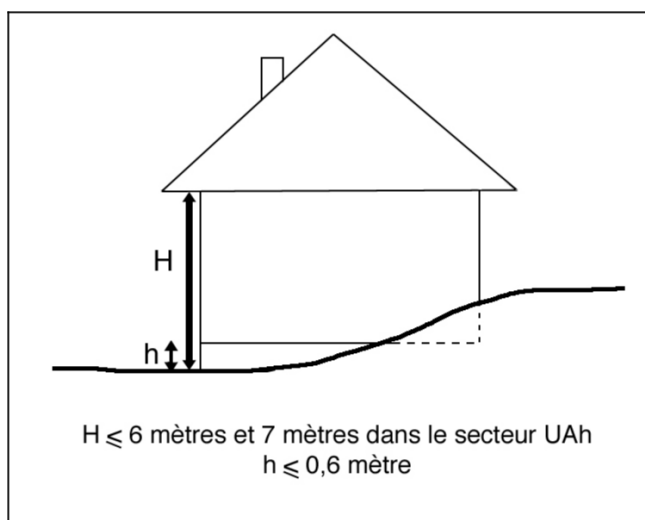
D'IMPLANTATION UA 11.1 - Rappel

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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

UA 11.2 – Niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,6 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.



UA 11.3 – Aspect architectural

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ces dernières.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, pourront être autorisées dans la mesure où elles resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

UA 11.4 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit tenir compte des faîtages des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente principale comprise entre 40 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements.

Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

Dans le secteur UA_h, les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis),
- pour les annexes ainsi que pour les constructions à usage professionnel lorsqu'elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction.

Les matériaux de toiture utilisés seront les suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise ou la tuile de ton patiné;

D'autres matériaux traditionnels de couverture peuvent être acceptés s'ils présentent les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles .

- pour les annexes d'une surface supérieure à 10 m², le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes,
- pour les constructions à usage d'activités tel que les ateliers, hangars..., le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. Sont exclues les plaques métalliques non peintes.

UA 11.5 – Lucarnes et châssis de toitures

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à deux pans ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrière". Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les lucarnes de type "chien-assis" ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.

UA 11.6 – Usage des matériaux

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les imitations de matériaux sont interdits.

Les annexes d'une surface supérieure à 10 m² devront rester en harmonie avec le voisinage.

L'utilisation de matériaux nouveaux pourra être autorisée :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de façade.

UA 11.7 – Clôtures et portails

UA 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

UA 11.7.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Sont interdits les panneaux préfabriqués, hormis pour un usage de soubassement et à condition que leur hauteur n'excède pas 60 cm, et les éléments hétéroclites.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans le secteur UA*h*, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,5.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements des bâtiments des services reconnus d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, aux équipements publics d'infrastructure, ni aux équipements commerciaux.

Il est rappelé que, selon les dispositions l'article L128-1 de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le décret du 24 mai 2006 relatif à la réglementation thermique, complété par celui du 19 mars 2007 relatif aux bâtiments existants, définit les critères de performance et les équipements pris en compte.

CHAPITRE II: REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ui

ARTICLE Ui 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est une zone dite "d'activités" réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

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

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les immeubles à usage d'habitation,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- L'ouverture de terrains destinés au camping ou au stationnement des caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

AUTORISEES Ui 2.1

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui1 et notamment :

- Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- Les constructions à usage d'équipement collectif, entrepôts, bureaux, services nécessaires aux activités précédentes,
- Les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés dans la zone.

Ui 2.2

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

ARTICLE Ui 4 : RESEAUX

Ui 4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Ui 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des constructions à usage d'habitations et d'activités est obligatoire.

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et pourront notamment être subordonnés à un pré-traitement approprié.

Ui 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions à usage d'activités ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 10 mètres par rapport aux délimitations des zones,
- 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.
En cas d'extension des bâtiments existants, l'emprise au sol peut être dépassée.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Ui 10.1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

Ui 10.2

La hauteur des constructions ne doit pas excéder

- 6 mètres pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- 4 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux, services sociaux, magasins de détails lorsque ceux-ci ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

Ui 10.3

Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné et dans le cas de constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU

D'IMPLANTATION Ui11.1 - Rappel

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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

Ui11.2 – Niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Ui 11.3 – Toitures

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à 20° et le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement. Sont exclus les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

Ui 11.4 – Usage des matériaux

La couleur des revêtements de façade devra s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les imitations de matériaux sont interdites. L'utilisation du bardage est autorisée.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de façade.

Ui 11.5 – Clôtures et portails

Ui 11.5.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Ui 11.5.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère des ouvrages similaires existants dans le voisinage. La hauteur des clôtures ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2 mètres.

ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

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

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Tout projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES

SOLS Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE DU BOIS DE L'ORATOIRE

La Z.A.C. du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire, créée par délibération du 26 octobre 1990, s'étend en partie sur le territoire de la commune d'Azé .
Elle comprend deux zones ayant leurs caractéristiques propres: UZB et UZC

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZH

ARTICLE UZH 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZH correspond à la zone d'activités de densité moyenne.

Les constructions sont :

- à usage d'activités tertiaires : bureaux, laboratoire....,
- ou à usage d'activités secondaires " propres" : production, fabrication ou montage.

Seront prosrites les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales " lourdes", polluantes ou incompatibles avec l'image "technologique" du parc d'activités.

Les constructions seront implantées parallèlement aux voies principales en ménageant une marge de retrait de 10 mètres environ. Cette marge sera abondamment plantée avec une végétation arbustive d'ornement. En bordure de la R.D. 957, la marge de retrait est au minimum de 15 mètres.

Des marges de retrait sont aussi imposées entre les différents bâtiments et par rapport aux limites séparatives de manière à accentuer l'impression d'environnement végétal. les parkings seront plantés d'arbres de haute tige afin de renforcer la couverture végétale.

Les bâtiments seront implantés sur des parcelles d'assez grande taille. Un seul accès par parcelle sera autorisé.

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres maximum.

Les prescriptions architecturales sont peu nombreuses afin d'imposer un minimum de contraintes aux entreprises. Par contre une attention particulière sera donnée à l'environnement végétal. La végétation actuelle ou future jouera un rôle essentiel dans la qualité du futur paysage.

Le long des voies principales et de la ligne TGV les façades seront conçues avec un soin particulier.

Des mesures d'affaiblissement acoustique devront être prises dans les îlots constructibles concernés par les nuisances sonores provenant de la ligne TGV (300 m) ou de la RD 957 (100 m).

Les clôtures seront particulièrement soignées. Le parti retenu est d'imposer des clôtures de type "haras" le long des voies principales, qui ne constituent pas un obstacle visuel entre la voie publique, et les aménagements réalisés sur les parcelles.

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

ARTICLE UZH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation du sol suivants qui ne sont pas prévus à l'article UZH 2 et notamment :

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ainsi que l'ouverture de terrains de camping.

ARTICLE UZH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

UZH 2.1 - Rappels

Sont notamment soumis à autorisation

- Toutes constructions au sens de l'article L 422.1 du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

UZH 2.2 - Sont admises sans conditions :

- Les constructions à usage de bureau, de laboratoire
- Les constructions à usage d'activités économiques et de service
- Les constructions à usage d'hôtel et de restaurant
- Les constructions à usage d'activités de formation, y compris les locaux de restauration et d'hébergement directement liés aux activités de fondation

UZH 2.3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales de fabrication ou de production à condition que ces activités soient non polluantes et non nuisantes en particulier sur les plans sonore et visuel et qu'elles soient compatibles avec l'image "technologique" du parc d'activités.
- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 1000 m² par unité foncière, excepté dans les secteurs UZH6 et UZH7 ou il n'est pas fixé de condition de surface.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités
- Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Le long des axes bruyants (ligne TGV et RD 957), tels qu'ils sont repérés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phoniques visées à l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZH 3 : ACCES ET VOIRIE

UZH 3.1 - Accès – Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur la parcelle ou sur fonds voisins (éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ils doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès des véhicules lourds doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UZH 3.2 - Interdictions et contraintes d'accès

a) Interdictions

L'accès des véhicules est interdit à partir de la RD 957.

Les accès des véhicules sont interdits à moins de 30 mètres de l'angle des carrefours ou des ronds-points sauf en cas d'aménagement spécifique tel qu'une place.

b) Contraintes

Les accès sont limités à un par parcelle, toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé en cas de séparation de l'accès réservé d'une part, aux véhicules liés directement à l'activité de celui destiné, d'autre part, à la desserte d'une zone réservée au stationnement.

UZH 3.3 - Voirie

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres, dans le cadre d'un aménagement fonctionnel, l'emprise des voies de desserte intérieure peut-être réduite à 4 mètres lorsque la circulation est organisée en sens unique.

Elles doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir une circulation lourde (rayon de braquage de 16 mètres).

UZH 3.4 - Voies pour piétons

Leur largeur doit être au minimum de 2 mètres et leur aménagement doit empêcher toute utilisation par d'autres usagers.

UZH 3.5

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité.

La desserte du site devra privilégier un maillage viaire structurant composé de :

- voie primaire desservant l'ensemble du secteur,
- voie secondaire reliant plusieurs îlots
- voie tertiaire, donnant accès aux bâtiments

ARTICLE UZH 4 : RESEAUX

UZH 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UZH 4.2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

☐ Parcelle desservie par un réseau existant (voie équipée de canalisation publique)
Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collecteur des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

☐ Parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement
En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser les aménagements permettant la récupération et l'élimination des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement du sous-sol et eaux souterraines ou des eaux pluviales provenant des toitures et eaux de ruissellement superficiel.

UZH 4.3 – Electricité – Téléphone

La desserte des constructions doit être réalisée par câbles enterrés.

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

Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.

De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, les façades seront implantées à 35 mètres de l'axe de la RD 957.

Les façades parallèles aux voies (sauf contrainte physique particulière) seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de la limite du domaine public pour la R.D. 957 et de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public pour les autres voies. Les reculs définis ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des ouvrages enterrés ou semi-enterrés.

□ Parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser les aménagements permettant la récupération et l'élimination des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement du sous-sol et eaux souterraines ou des eaux pluviales provenant des toitures et eaux de ruissellement superficiel.

UZH 4.3 – Electricité – Téléphone

La desserte des constructions doit être réalisée par câbles enterrés.

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

Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.

De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, les façades seront implantées à 35 mètres de l'axe de la RD 957.

Les façades parallèles aux voies (sauf contrainte physique particulière) seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de la limite du domaine public pour la R.D. 957 et de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public pour les autres voies. Les reculs définis ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des ouvrages enterrés ou semi-enterrés.

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

UZH 7.1 – Constructions principales

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Elles respecteront des marges latérales au moins égales à leur hauteur à l'égout ou à la corniche avec un minimum de 10 mètres.

UZH 7.2 – Constructions annexes – Parc couverts de stationnement

Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur hors-tout soit inférieure à 3 m 50 ou si elles s'adossent à une construction existante édifiée sur la parcelle voisine, leur hauteur ne devra pas dépasser celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

ARTICLE UZB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la somme des hauteurs avec un minimum de 12 mètres. Cependant, lorsqu'une parcelle est affectée à une même activité, la distance minimum entre les deux bâtiments peut être ramenée à 10 mètres :

- Si des règles de sécurité obligent qu'un local, en raison de sa destination, soit séparé du bâtiment principal.
- Si le bâtiment détaché constitue un lieu organique.

ARTICLE UZB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES**CONSTRUCTIONS UZB 10.1 - Conditions des mesures**

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (acrotère, souches de cheminée et de ventilation...).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

Pour les toitures à pentes, la hauteur s'apprécie à l'égout du toit.

UZB 10.2 - La hauteur maximum des bâtiments est de 12 mètres.

ARTICLE UZB 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU**D'IMPLANTATION UZB 11.1 - Règles générales**

L'autorisation de construire doit être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Par leur architecture et les matériaux employés, les constructions devront être conformes à l'image d'un parc d'activités technologiques axé sur les activités de pointe. Seront recherchés les styles et les matériaux qui traduisent cette notion de modernité et qui s'accordent parfaitement avec un environnement végétal de qualité.

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

UZH 11.2 - Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

UZH 11.3 - Annexes

La construction d'annexes, réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

UZH 11.4 - Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures pourront être réalisées en terrasse ou à pentes.

La couverture des annexes ou des additions de bâtiments sera réalisée avec un matériau de même nature et même teinte que celles des volumes existants.

Les annexes techniques situées sur les toitures terrasses seront conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de l'ensemble.

UZH 11.5 - Clôtures sur voie et sur limites séparatives

a) Clôtures sur voie en limite du domaine public :

Le long des voies principales : elles seront réalisées en lisses horizontales peintes de couleur blanche. Leur hauteur n'excédera pas 1 mètre.

b) Clôtures séparatives de propriétés :

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives de hauteur limitée à 2 mètres, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de hauteur limité à 1 m 80 doublés d'une haie vive et comportant ou non un mur-bahut.

Aux carrefours, il sera exigé, sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

UZH 11.6 - Points remarquables – Traitements particuliers

Les façades situées en vis à vis des voies ou de la ligne SNCF seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.

Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies seront traités avec un soin particulier, en recherchant une cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond-point ou du carrefour.

UZH 11.7 - Enseignes – Signalisation

Les enseignes devront s'harmoniser avec les constructions, tant par leurs couleurs que par leur style. Elles ne devront pas être implantées au-dessus du niveau supérieur de la construction.

ARTICLE UZH 12 : STATIONNEMENT

UZH 12.1 - Prescriptions techniques

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 places de parking.

UZH 12.2 - Obligations quantitatives

La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :

Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération
Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	$N = 1,3 \times n$
Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion
Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de surface de plancher plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²
Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m ²
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si $S < 150$ m ² de surface de plancher plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires

ARTICLE UZH 13 : ESPACES LIBRES ET

PLANTATIONS UZH 13.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

UZH 13.2 - Protection du végétal et plantations nouvelles

10 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

Les voies et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager composés de plantations arbustives d'ornements et d'arbres de hautes tiges.

Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'oratoire.

Les parkings seront plantés à haute tige dans les conditions prévues à l'article UZH 12 et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives.

L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes.

Pour autant dans les rideaux végétaux implantés le long des voies, il sera possible de procéder à des éclaircies nécessitées par l'accès aux propriétés ou pour des besoins mesurés de stationnement voire de construction.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZC

ARTICLE UZC 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZC correspond à une zone d'activités peu dense où l'environnement végétal occupe une place très importante. Les constructions sont à usage d'activités tertiaires ou secondaires "propres", compatibles avec l'image d'un parc d'activités technologiques.

Les constructions seront implantées en ménageant une marge de retrait importante par rapport aux voies. Cette marge sera abondamment plantée.

Des marges de retrait sont aussi imposées entre les différents bâtiments et par rapport aux limites séparatives de manière à accentuer l'impression d'environnement végétal. Les parkings seront plantés d'arbres de haute tige.

Les bâtiments seront aussi implantés sur des parcelles de taille assez importante. Un seul accès par parcelle sera autorisé.

La hauteur des bâtiments restera assez basse.

L'architecture des bâtiments devra allier l'image de modernité propre au parc technologique et aux activités qui seront installées et le souci de créer un cadre de vie de qualité notamment sur le plan de l'environnement végétal.

Le long des voies principales et de la ligne de TGV les façades seront conçues avec un soin particulier.

Des mesures d'affaiblissement acoustique devront être prises dans les îlots constructibles concernés par les nuisances sonores provenant de la ligne TGV (300 m) ou de la RD 957 (100 m).

Les clôtures seront particulièrement soignées. Le parti retenu est d'imposer des clôtures de type "haras" le long de voies principales, qui ne constituent pas un obstacle visuel entre les voies publiques, et les aménagements réalisés sur les parcelles.

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

ARTICLE Uzc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas prévus à l'article Uzc 1 et notamment:

- Les constructions à usage agricole ou d'entrepôts.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis et l'ouverture de terrains de camping.

ARTICLE Uzc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Uzc 2.1 - Rappels

Sont notamment soumis à autorisation

- Toutes constructions au sens de l'article L 422.1 du code de l'urbanisme,
- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers au sens de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

Uzc 2.2 - Sont admises sans conditions :

- Les constructions à usage de bureaux de laboratoire, d'atelier.
- Les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant,
- Les constructions à usage d'activités de formation, y compris les locaux de restauration et d'hébergement directement liés aux activités de formation.
- Les constructions à usage de commerce.

Uzc 2.3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales de fabrication ou de production à condition que ces activités soient non polluantes et non nuisantes en particulier sur les plans sonore et visuel et qu'elles soient compatibles avec l'image "technologique" du parc d'activités.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités.
- Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Le long des axes bruyants (ligne TGV et RD 957), tels qu'ils sont repérés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phonique visées à l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 Février 1983.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZY 3 : ACCES ET VOIRIE

UZY 3.1 - Accès – Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur la parcelle ou sur fonds voisins (éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ils doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès des véhicules lourds doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UZY 3.2 - Interdictions et contraintes d'accès

L'accès des véhicules est interdit à partir de la RD 957.

Les accès des véhicules sont interdits à moins de 30 m de l'angle des carrefours ou des ronds-points sauf en cas d'aménagement spécifique tel qu'une place.

UZY 3.3 - Voirie

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres, dans le cadre d'un aménagement fonctionnel, l'emprise des voies de desserte intérieure peut-être réduite à 4 mètres lorsque la circulation est organisée en sens unique.

Elles doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir une circulation lourde (rayon de braquage de 16 mètres).

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de manœuvre de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules et notamment aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

UZY 3.4 - Voies pour piétons

Leur largeur doit être au minimum de 2 mètres et leur aménagement doit empêcher toute utilisation par d'autres usagers.

UZH 3.5

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité.

La desserte du site devra privilégier un maillage viaire structurant composé de :

- voie primaire desservant l'ensemble du secteur,
- voie secondaire reliant plusieurs îlots
- voie tertiaire, donnant accès aux bâtiments

ARTICLE UZH 4 : RESEAUX

UZH 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UZH 4.2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

- ☐ Parcelle desservie par un réseau existant (voie équipée de canalisation publique)

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collecteur des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

- ☐ Parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser les aménagements permettant la récupération et l'élimination des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement du sous-sol et eaux souterraines ou des eaux pluviales provenant des toitures et eaux de ruissellement superficiel.

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

Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.

Les façades seront implantées

à une distance minimale, mesurée à partir de la limite du domaine public, de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 957. De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, la façade principale du bâtiment sera implantée à 35 mètres de l'axe,
- 10 mètres par rapport aux voies principales,
- 5 mètres par rapport aux voies de desserte intérieure.

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

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Elles respecteront des marges latérales au moins à leur hauteur à l'égout ou à la corniche avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE Uzc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la somme des hauteurs avec un minimum de 9 mètres. Cependant, lorsqu'une parcelle est affectée à une même activité, la distance minimum entre les deux bâtiments peut être ramenée à 5 mètres :

- Si des règles de sécurité obligent qu'un local, en raison de sa destination, soit séparé du bâtiment principal.
- Si le bâtiment détaché constitue un lieu organique.

ARTICLE Uzc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Uzc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES

CONSTRUCTIONS Uzc 10.1 - Conditions des mesures

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (acrotère, souches de cheminée et de ventilation...).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

Pour les toitures à pente, la hauteur s'apprécie à l'égout du toit.

Uzc 10.2 - La hauteur maximum des bâtiments est de 9 mètres.

ARTICLE UZH 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU

D'IMPLANTATION UZH 11.1 - Règles générales

L'autorisation de construire doit être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Par leur architecture et les matériaux employés, les constructions devront être conformes à l'image d'un parc d'activités technologiques axé sur les activités de pointe. Seront recherchés les styles et les matériaux qui traduisent cette notion de modernité et qui s'accordent parfaitement avec un environnement végétal de qualité.

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

UZH 11.2 - Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La longueur des façades en bordure des voies de circulation n'excédera pas 50 mètres linéaires d'un seul tenant sauf décrochement significatif.

Pour les constructions situées dans un carrefour, à l'angle de deux voies, la longueur des façades sur les deux voies n'est pas cumulée.

UZH 11.3 - Annexes

La construction d'annexes, réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

UZH 11.4 - Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures pourront être réalisées en terrasse ou à pentes.

La couverture des annexes ou des additions de bâtiments sera réalisée avec un matériau de même nature et même teinte que celles des volumes existants.

Les annexes techniques situées sur les toitures terrasses seront conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de l'ensemble.

UZH 11.5 - Clôtures sur voie et sur limites séparatives

a) Clôtures sur voie en limite du domaine public :

Le long des voies principales : elles seront réalisées en lisses horizontales peintes de couleur blanche. Leur hauteur n'excédera pas 1 mètre.

b) Clôtures séparatives de propriétés :

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives de hauteur limitée à 2 mètres, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de hauteur limité à 1 m 80 doublés d'une haie vive et comportant ou non un mur-bahut.

Aux carrefours, il sera exigé, sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

Uzc 11.6 - Points remarquables – Traitements particuliers

Les façades situées en vis à vis des voies ou de la ligne SNCF-seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.

Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies seront traités avec un soin particulier, en recherchant une cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond-point ou du carrefour.

Uzc 11.7 - Enseignes – Signalisation

Les enseignes devront s'harmoniser avec les constructions, tant par leurs couleurs que par leur style. Elles ne devront pas être implantées au-dessus du niveau supérieur de la construction.

ARTICLE Uzc 12 : STATIONNEMENT

Uzc 12.1 - Prescriptions techniques

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 places de parking.

Uzc 12.2 - Obligations quantitatives

La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :

Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération
Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	$N = 1,3 \times n$
Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion
Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de surface de plancher plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²
Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m ²
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si $S < 150$ m ² de surface de plancher plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires

ARTICLE UZC 13 : ESPACES LIBRES ET

PLANTATIONS UZC 13.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

UZC 1 3.2 - Protection du végétal et plantations nouvelles

20 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

Les voies et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager composés de plantations arbustives d'ornements et d'arbres de haute tige.

Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'Oratoire.

Les parkings seront plantés d'arbres à haute tige dans les conditions prévues à l'article UZC et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives.

L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones destinées à l'urbanisation à terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

Le PLU distingue :

- les zones 1AU, zones urbanisables à court terme,
- les zones 1AU_i dont la vocation est l'accueil d'activités économiques,
- les zones 2AU, constructibles à plus long terme.

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 0 : CARACTERE DE LA

ZONE 1AU 0.1 – Définition

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court terme en permettant l'extension de la commune sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle deviendra, le cas échéant, une zone UA une fois qu'elle aura été urbanisée.

La zone 1AU comprend un secteur 1AUh qui englobe une partie du village caractérisée par la présence de constructions ayant une hauteur plus importante par rapport au reste du village.

1AU 0.2 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation après délibération du Conseil Municipal, sur présentation d'un projet compatible avec le PADD et dans le respect des principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et le schéma d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement)

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- La création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- Les lotissements à usage exclusif d'activités,
- L'ouverture de carrières,
- Le dépôt des véhicules de plus de 3 mois,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature et véhicules désaffectés.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes,
- Les opérations groupées et lotissements à usage d'habitations et activités compatibles,
- L'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics, notamment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier,
- L'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient très proches du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

1AU 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

a) Assainissement collectif programmé ou existant

Le projet d'aménagement doit obligatoirement comporter un réseau collectif à raccorder sur le réseau communal.

b) Assainissement collectif inexistant et non programmé

Le projet d'aménagement peut, si la nature des sols le permet, comporter des dispositifs d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

1AU 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions à usage d'habitation ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

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

1AU 6.1

La façade avant des constructions principales sera implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

1AU 6.2

En cas de retrait de tout ou partie de la construction, la continuité visuelle de l'alignement peut être exigée au moyen d'un aménagement approprié (mur de clôture, haie...).

1AU 6.3

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AU 7.1

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance au moins égale à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

1AU 7.2

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU 10.1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUh, la hauteur des constructions est portée à 7 mètres.

1AU 10.2

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3 mètres.

1AU 10.3

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

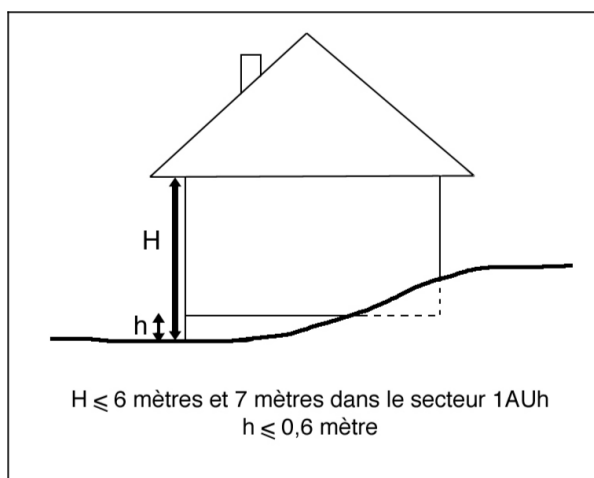
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU 11.1 - Rappel

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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

1AU 11.2 – Niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,6 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.



L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

1AU 11.3 – Aspect architectural

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ces dernières.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, pourront être autorisées dans la mesure où elles resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

1AU 11.4 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit tenir compte des faîtages des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente principale comprise entre 40 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements. Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis),
- pour les annexes ainsi que pour les constructions à usage professionnel lorsqu'elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction.

Les matériaux de toiture utilisés seront les suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise ou la tuile de ton patiné;

D'autres matériaux traditionnels de couverture peuvent être acceptés s'ils présentent les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles .

- pour les annexes d'une surface supérieure à 10 m², le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes,
- pour les constructions à usage d'activités tel que les ateliers, hangars..., le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. Sont exclues les plaques métalliques non peintes.

1AU 11.5 – Lucarnes et châssis de toitures

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à deux pans ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrière". Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les lucarnes de type "chien-assis" ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.

1AU 11.6 – Usage des matériaux

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les imitations de matériaux sont interdits.

Les annexes d'une surface supérieure à 10 m² devront rester en harmonie avec le voisinage.

L'utilisation de matériaux nouveaux pourra être autorisée :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de façade.

1AU 11.7 – Clôtures et portails

1AU 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1AU 11.7.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Sont interdits les panneaux préfabriqués, hormis pour un usage de soubassement et à condition que leur hauteur n'excède pas 60 cm, et les éléments hétéroclites.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans le secteur 1AUh, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,5.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements des bâtiments des services reconnus d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Il est rappelé que, selon les dispositions l'article L128-1 de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le décret du 24 mai 2006 relatif à la réglementation thermique complété par celui du 19 mars 2007 relatif aux bâtiments existants définissent les critères de performance et les équipements pris en compte.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

ARTICLE 1AUi 0 : CARACTERE DE LA

ZONE 1AUi 0.1 – Définition

La zone 1AUi est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports. Elle deviendra, le cas échéant, une zone Ui une fois qu'elle aura été urbanisée.

1AUi 0.2 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les zones 1AUi pourront être ouvertes à l'urbanisation après délibération du Conseil Municipal, sur présentation d'un projet compatible avec le PADD et dans le respect des principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou de la collectivité compétente en matière de développement économique,
- par la réalisation d'équipements permettant le passage et la desserte des véhicules nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et le schéma d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement)

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

ARTICLE 1AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les immeubles à usage d'habitation,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- L'ouverture de terrains destinés au camping ou au stationnement des caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE 1AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

AUTORISEES 1AUi 2.1

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUi1 et notamment :

- Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- Les constructions à usage d'équipement collectif, entrepôts, bureaux, services nécessaires aux activités précédentes,
- Les opérations groupées et lotissements à usage d'activités industrielles, commerciales et artisanales,

- Les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés dans la zone.

1AUi 2.2

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

ARTICLE 1AUi 4 : RESEAUX

1AUi 4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

1AUi 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des constructions est obligatoire.

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et pourront notamment être subordonnés à un pré-traitement approprié.

1AUi 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE 1AUi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions à usage d'activités ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

ARTICLE 1AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la route départementale n°24.

ARTICLE 1AUi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE 1AUi 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

**ARTICLE 1AUi 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES
CONSTRUCTIONS 1AUi 10.1**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

1AUi 10.2

La hauteur des constructions ne doit pas excéder

- 6 mètres pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- 4 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux, services sociaux, magasins de détails lorsque ceux-ci ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

1AUi 10.3

Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné et dans le cas de constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU
D'IMPLANTATION 1AUi11.1 - Rappel**

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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

1AUi11.2 – Niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

1AUi 11.3 – Toitures

La pente de toiture de devra pas être inférieure à 20° et le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement
Sont exclues les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

1AUi 11.4 – Usage des matériaux

La couleur des revêtements de façade devra s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les imitations de matériaux sont interdites. L'utilisation du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux nouveaux pourra être autorisée :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de façade.

1AUi 11.5 – Clôtures et portails

1AUi 11.5.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1AUi 11.5.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère des ouvrages similaires existants dans le voisinage. La hauteur des clôtures ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2 mètres. Les clôtures devront être implantées avec un recul de 4 mètres par rapport au chemin rural de la Varenne d'Azé.

ARTICLE 1AUi 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Tout projet devra justifier de l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules de livraison et service qui devront être réalisées en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE 1AUi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Tout projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU_i 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES

SOLS Sans objet.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

- Identification de la zone 2AU

La **zone 2AU** est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à long terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

- Conditions d'ouverture des zones 2 AU

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par une modification du PLU ,
- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES Sans objet

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ADMISES Sans objet

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES

RESEAUX Sans objet

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUE DES

TERRAINS Sans objet

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES**

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES Sans objet

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES

CONSTRUCTIONS Sans objet

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES

CONSTRUCTIONS Sans objet

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET

PLANTATIONS Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

SOL Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** est une zone qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes et des mobile homes.
- Les dépôts de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

A 2.1

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 et notamment :

- Les constructions, installations et travaux (affouillements, exhaussements, aires de stationnement...) directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les étangs d'irrigation ou pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie, hors zones inondables et/ou humides,
- Les habitations et les bâtiments annexes liés à cet usage, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, à condition d'être implantés à proximité immédiate des bâtiments de cette exploitation, cette condition étant laissée à l'appréciation de la commune.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions ou installations existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel ou d'une amélioration de leur aspect extérieur si nécessaire,
- Les équipements et les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques ou au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif,

- Les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) entrant dans ce cadre,
- Les activités de diversification agricole à condition qu'elles soient en lien avec l'exploitation agricole et situées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants.

A 2.2

Les constructions et installations ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site et sera, sauf impossibilité technique, implanté à proximité de bâtiments déjà existants,
- les installations et étangs ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux éléments naturels, flore ou faune,
- parmi les étangs visés ci-dessus, seuls sont autorisés ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel,
- tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, leur structure ni porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

A 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

a) Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

A 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES

TERRAINS Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A 6.1 : En bordure de la RD 957

En application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation au sens du code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

A 6.2 : En bordure des autres voies

Les constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales (à l'exception des routes classées à grande circulation),
- 10 mètres de l'axe des autres voies et des chemins.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres par rapport à la forêt domaniale d'Azé.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME

PROPRIETE Sans objet.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A 10.1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

A 10.2

Sans objet pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 mètres.

A 10.3

Des dispositions différentes peuvent être autorisées:

- dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants,
- pour les constructions à destination d'équipements publics,
- pour les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU

D'IMPLANTATION A 11.1 - Rappel

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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

A 11.2 – Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti. Les architectures traditionnelles (forme, matériaux) sont préconisées (longères par exemple).

A 11.3 – Toitures

D'une manière générale, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 40 et 50°.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse, dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

A 11.4 – Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans la commune.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET

PLANTATIONS A 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

A 13.2 – Espaces libres et plantations

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES

SOLS Sans objet

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels, vallée inondable notamment

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore et ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

La zone N comprend quatre secteurs particuliers :

- **un secteur Nloisirs**, réservé aux activités sportives ou de loisirs,
- **un secteur Nhameaux**, constitué autour des hameaux et écarts, autorisant les nouvelles constructions,
- **un secteur Ngens du voyage (Ng)**, destiné à l'accueil des gens du voyage
- **un secteur Nécart (Ne) qui englobe certains écarts bâtis**

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

N 2.1 : Constructions concernées par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions suivantes, concernées par cette disposition sont repérées sur le plan de

zonage au moyen de la trame suivante :



- une construction en pisé au lieu-dit La Charmois,
- la maison de vigne située sur la route de Bodaine,
- les bâtiments des Bellezéveries,
- une construction située au Luet

N 2.2

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions ou installations existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel ou d'une amélioration de leur aspect extérieur si nécessaire, ainsi que leur reconstruction après sinistre,
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants,
- Les équipements publics d'intérêt général, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- La construction d'annexes à proximité du bâti existant,
- Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 50m²,
- Les cabanes de jardins d'une superficie inférieure à 20 m²,
- Les constructions et aires de stationnement ouvertes au public constituant des équipements annexes nécessaires à un type d'occupation du sol autorisé,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés dans la zone,
- Les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) entrant dans ce cadre.

De plus, dans **le secteur Ne**, est autorisée la création de nouvelles exploitations agricoles.

N 2.3

Dans le secteur Nloisirs, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, extensions ou installations directement liées à une activité sportive ou de loisirs,
- Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Dans le secteur Nhameaux, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre.

Dans le secteur Ng, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage
- Le stationnement des caravanes

N 2.4

Les constructions et installations ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- tout projet de construction doit respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques,
- tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti ; il doit, en outre, être implanté à proximité d'un ensemble bâti existant,

- les installations autorisées ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, faune ou flore.
- les constructions et installations admises dans la zone doivent être implantées en dehors de toute zone humide et/ou inondable.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

N 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

a) Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

N 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Rappel

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES

TERRAINS Sans objet.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1 : En bordure de la RD 957

En application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation au sens du code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

N 6.2 : En bordure des autres voies

Les constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales (à l'exception des routes classées à grande circulation),
- 10 mètres de l'axe des autres voies et des chemins.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres par rapport à la forêt domaniale d'Azé.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME

PROPRIETE Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS N 10.1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

N 10.2

La hauteur des bâtiments d'activité ou liés à une autre activité admise dans la zone ne doit pas excéder 6 mètres. Toutefois, des adaptations peuvent être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

Dans le secteur N_{hameaux}, la hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le secteur N_{écarts}, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.

N 10.3

Des dispositions différentes peuvent être autorisées:

- dans les cas de restauration, d'extension, de surélévation ou de reconstruction de bâtiments existants,
- pour les constructions à destination d'équipements reconnus d'intérêt collectif
- pour les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU

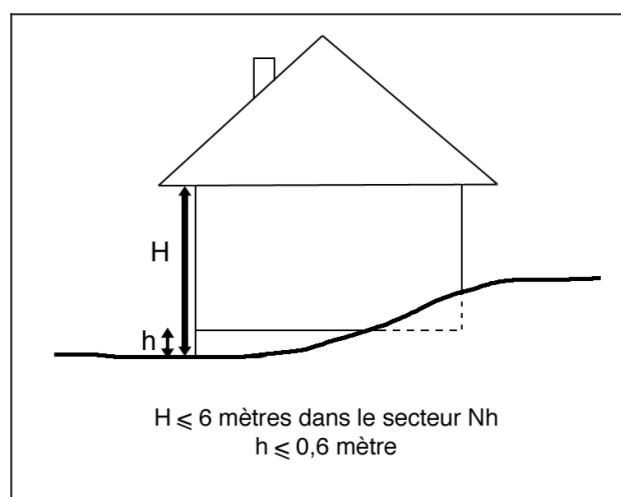
D'IMPLANTATION N 11.1 - Rappel

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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

N 11.2 – Niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,6 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à 0,6 mètre.



N 11.3 – Aspect architectural

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ces dernières.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, pourront être autorisées dans la mesure où elles resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

N 11.4 – Toitures

D'une manière générale, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente principale comprise entre 40 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis),
- pour les constructions à usage professionnel et leurs annexes (bâtiments agricoles notamment)
- recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

N 11.5 – Lucarnes et châssis de toitures

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à deux pans ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrière". Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les lucarnes de type "chien-assis" ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.

N 11.6 – Usage des matériaux

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les imitations sont interdites.

Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

L'utilisation de matériaux nouveaux pourra être autorisée :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de façade.

N 11.7 – Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES**

SOLS Dans le secteur N_{hameaux}, le COS est fixé à 0,5.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou aménagement des bâtiments des services publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements des bâtiments des services publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

Il est rappelé que, selon les dispositions l'article L128-1 de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le décret du 24 mai 2006 relatif à la réglementation thermique complété par celui du 19 mars 2007 relatif aux bâtiments existants définissent les critères de performance et les équipements pris en compte.

LEXIQUE

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

EXHAUSSEMENT

Elévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. (article L442-1 du code de l'urbanisme).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1^{er} - loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.P.C.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.

ARTICLE 640 DU CODE CIVIL

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 641 DU CODE CIVIL

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

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

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

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

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

EMPRISE AU SOL

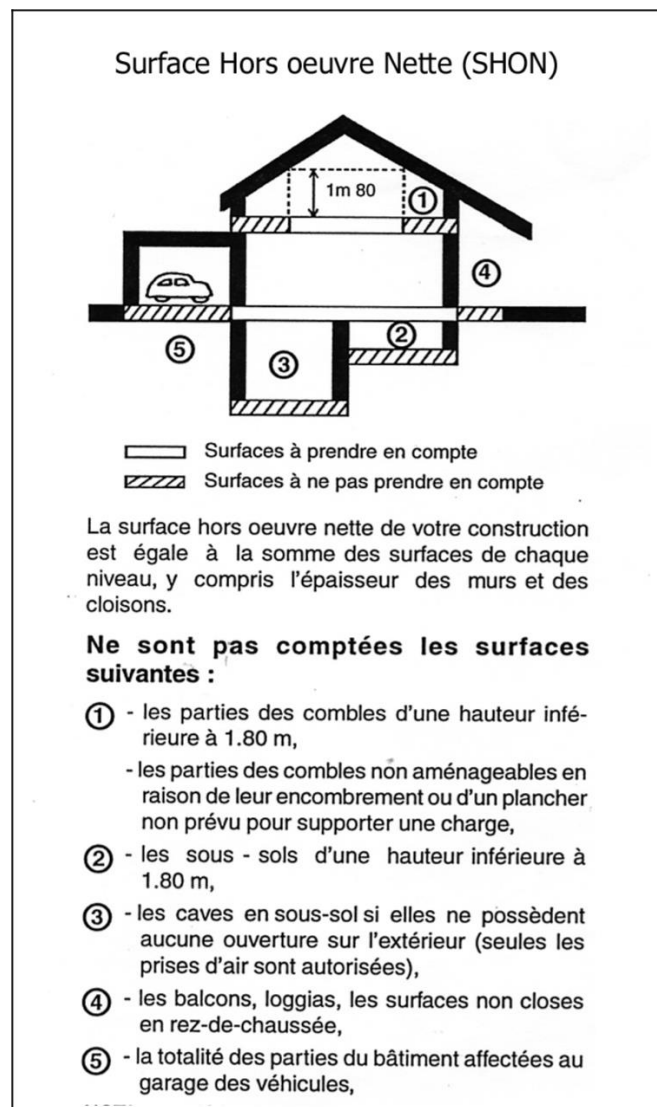
L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre net du bâtiment.

FAITAGE

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Lexique

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Exemple :
Sur un terrain de 400m², un COS de 0,5 permet de construire 200 m² de surface (SHON) rapportée au nombre d'étages autorisés.

