

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE LANDERONDE**



Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°5
Règlement d'urbanisme**

Vu pour être annexé à la Délibération du :

Le Maire, André BULTEAU

Procédures	Prescription	Débat PADD	Arrêt	Approbation
Elaboration (POS)	/	/	/	28 février 1985
Modification 0-1	12 novembre 1992	/	/	22 juillet 1993
Révision 1	20 avril 1997	/	27 mai 1999	16 septembre 1999
Modification 1-1	/	/	/	8 juillet 2004
Révision simplifiée 1-2	/	/	/	18 mai 2006
Révision simplifiée 1-3	5 février 2009	/	/	09 juillet 2009
Révision 2 (PLU)	8 mars 2007	4 décembre 2008	16 Décembre 2010	18 Juillet 2011

III. La zone à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les **zones 1AU** sont des zones à caractère naturel destinées à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat et réalisées sous forme d'opération d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. L'ouverture et l'aménagement de ces zones à court/moyen terme devra respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU (pièce n°3).

Les **zones 2AU** sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, destinées à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera liée à une procédure spécifique ultérieure de modification ou révision du PLU selon la législation en vigueur.

RAPPEL

L'édition des clôtures est soumise à autorisation.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édition de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

1.5 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.6 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.7 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitats légères de loisirs groupées.

1.8 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

1.9 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.1 - Les occupations et utilisation du sol doivent :

- être projetées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement » des zones 1AU (pièce n°3) ;
- ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone en cas de projet n'en concernant qu'une partie ;

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et leurs extensions à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie...) ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;

2.4 - Les constructions, installations techniques et équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.6 - Le stationnement d'une caravane et/ou d'un camping-car est autorisé à condition d'être sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Article 1AU3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.11 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

IV. Collecte des déchets urbains

4.12 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une

superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : *Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).*

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande de zéro à cinq mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Ainsi, l'accroche des bâtis au plus proche de la voie est souhaitable pour économiser l'espace et dégager des jardins Sud quand la voirie se trouve au nord des terrains.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et au paysage.

Des implantations différentes sont possibles. Dans ce cas, le plan d'ensemble doit privilégier et justifier des implantations cohérentes par secteur, permettant une composition d'ensemble du bâti et des expositions privilégiant le Sud pour les constructions à usage d'habitations.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d / H/2$ avec minimum de 3 m). Cette règle s'applique aux piscines.

7.2- Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,80 m au droit de la limite séparative et 4,50 mètres au faîte;

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîte et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

10.2 - La hauteur maximale des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,5 m au faîte.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

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

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

b) Constructions nouvelles

11.3 - Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

11.4 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.5 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

c) Bâtiments annexes et dépendances

11.5 - Les vérandas sont autorisées.

11.6 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduits...).

11.7 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

d) Clôtures :

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

11.8 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) ;
- constitués d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales - Cf. *Liste de végétaux à privilégier en annexe 1*.

11.9 - **En bordure d'espace public**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie (clin bois, grillage, grille de fer forgé...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

Cf. *Liste de végétaux à privilégier en annexe 1*.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 emplacements non couverts au droit de chaque logement (en plus d'un éventuel garage) plus 1 emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Dans le cadre de création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement pourra être exigée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

12.4 - Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de :

- 40 m² de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

Article 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Les aires de jeux et les surfaces réservées au stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

13.5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

13.6 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits). Les voies de circulation et zones de stationnement ne seront pas considérés comme des « espaces communs ».

13.7 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Le secteur 1AUc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur 1AUc est un secteur à caractère naturel destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à court/moyen terme.

Article 1AUc1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes constructions ou installations sauf celles mentionnées à l'article suivant 1AUc2.

1.2 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.3 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.4 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article 1AUc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.1 - Les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient :

- directement liées aux activités implantées dans la zone et limitées à un seul logement par activité ;
- incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé ;
- d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) inférieure à 100 m².

Les garages et annexes détachées des logements de gardiennage ne dépasseront pas 50 m² de SHOB par îlot de propriété.

2.2 - Les constructions ou installations nouvelles à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics telles que les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires, cultuels ou culturels, parkings.

2.3 - L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement de caravanes et de camping-cars, ainsi que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil (sanitaires, logement de gardiennage, pièces de vie...).

2.4 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.5 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.6 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.7 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

Article 1AUc3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article 1AUc4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications seront de préférence réalisés en souterrain.

Article 1AUc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article 1AUc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et au paysage.

Article 1AUc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres (d / H/2 avec minimum de 3 m).

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et au paysage.

Article 1AUc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUc9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUc10 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUc11 : Aspect extérieur

11.1 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs (les couleurs vives et incongrues sont interdites, telles que le blanc pur ou le noir) ;
- leur tenue générale.

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures, si elles existent, seront composées de la manière suivante :

- en limite de l'espace public ou commun :
 - des clôtures constituées de panneaux en treillis soudé traité anticorrosion de couleurs homogène sur l'ensemble de la zone et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Des murets techniques (d'une hauteur maximale de 2 mètres) permettant d'inclure les coffrets d'alimentation, boîtes aux lettres et enseignes sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'entrée principale
- en limite séparative des espaces privés :
 - des murs enduits deux faces d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - des grillages doublés ou non d'une haie

Une liste de végétaux à privilégier est établie en annexe 1.

Article 1AUc12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AUc13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.5 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.6 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

13.7 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article 1AUc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Les secteurs 1AUe et 2AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur 1AUe est un secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux à court/moyen terme.

Le secteur 2AUe est défini comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera liée à une procédure selon la législation en vigueur pour modifier ou réviser le PLU.

RAPPEL

L'édition des clôtures est soumise à autorisation.

Article 1AUe1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les logements annexes et les constructions et installations à usage d'habitation.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.

1.3 - Les affouillements, les exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau, sauf :

- ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- ceux qui sont liés aux occupations ou utilisations des sols admises ;
- ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.6 - Les constructions et installations pouvant amener des nuisances inadmissibles pour les riverains.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - Le stationnement de caravanes et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

1.9 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article 1AUe2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.1 - Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

2.2 - Les constructions à usage industriel (les entrepôts, les ateliers, les laboratoires), artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prisent en charge par l'aménageur.

Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

2.3 - Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement...).

2.4 - La présentation de matériel à condition que cette présentation soit liée à l'activité exercée et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article 1AUe3 : Accès et voirie

3.1 - L'accès au lotissement se fera à partir de la route départementale 50.

3.2 - Les parcelles doivent être reliées à la voirie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché) doit permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucun accès de parcelle ne peut se faire à partir de la route départementale 50.
L'accès direct des lots doit s'effectuer depuis les voies internes au lotissement et se faire en respect de l'aménagement paysager prévu sur le lotissement.

3.4 - Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de l'ordre de 3 %.
Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

Article 1AUe4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'épuration autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.4 - Les eaux résiduaires industrielles et autres réseaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.6 - Aucun produit toxique n'est admis dans les réseaux. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est formellement interdite.

b) Eaux pluviales

4.7 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

4.8 - Les fossés en terrain privé doivent être maintenus en bon état d'écoulement et de propreté.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

IV. Collecte des déchets urbains

4.10 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 1AUe5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la route express RD 160 ;
- 15 mètres de l'axe de la Route Départementale ;
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

6.2 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe10 : Hauteur des constructions

10.1 Les constructions et leurs annexes devront respecter une hauteur du bâti limitées à 8 mètres au faîte, éléments de superstructures exclues

Article 1AUe11 : Aspect extérieur

I. Tenue des parcelles

11.1 - Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions doivent être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

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

Les dépôts visibles depuis le hameau d'habitation et depuis les routes à grande circulation doivent être traités avec un soin particulier : écran végétal, construction légère en harmonie avec les volumes construits sur les parcelles visées.

II. Les constructions

11.3 - L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle, doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté du lotissement d'activités ne soient pas altérés.

a) Les façades

11.4 - Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée, et s'intégrer dans le paysage.

11.5 - Le traitement des différentes façades doit être tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

11.6 - Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.7 - Les façades de bâtiments vues depuis les axes de circulation et la voie intérieure à la zone d'activités, seront traitées avec un soin particulier.

b) Les matériaux

11.8 - Les matériaux de remplissage (parpaings, briques creuses et agglomérés) doivent être enduits.

11.9 - Le choix des couleurs pour les matériaux utilisés en façades et en couverture ainsi que pour les enseignes, est réalisé dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

11.10 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

c) Les clôtures

11.11 - La mise en place de clôtures n'est réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité.

11.12 - Dans cette éventualité, les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, sont constituées :

- soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales ;
- soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires ou tout autre dispositif à claire voie de 2 m de hauteur maximum, sans ou avec mur bahut, ce dernier étant limité à 0,80 m de hauteur maximum.

11.13 - Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée, sous réserve de ne pas dépasser 2 m de hauteur.

11.14 - Des haies vives peuvent être plantées tant à l'alignement qu'en limites séparatives.

11.15 - Ces haies sont constituées d'essences variées (le thuya, le faux-cyprès (*Chamaecyparis*) et le laurier palme sont interdits). Cf. *Liste de végétaux à privilégier en annexe 1*.

11.16 - Les murs et murets sont interdits.

d) Les enseignes

11.17 - En aucun cas les éclairages, les publicités, les enseignes lumineuses et les totems privés ne peuvent être localisés sur les espaces publics.

11.18 - Les enseignes lumineuses sont fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments, les enseignes clignotantes et les enseignes en toiture sont interdites. Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUe12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

12.2 - L'organisation du stationnement doit participer à l'aménagement paysager d'ensemble du lotissement.

12.3 - Il doit être aménagé une aire de stationnement suffisante pour le nombre d'emplois de l'entreprise.

12.4 - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 1AUe13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 - Sur les surfaces libres de toute construction, les arbres existants déjà sur le site doivent être conservés.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords doivent être aménagés en espaces verts plantés comportant notamment des arbres à haute tige (taille 10/12 minimale). Les conifères ne doivent pas dépasser 15 % des sujets plantés. Les aires de stationnement sont plantées d'arbres à raison d'un pied pour cinq places de parkings.

13.3 - Les dépôts de matériaux devront être entourés d'un écran de verdure.

Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

Article 1AUe14 : Coefficient d'Occupation du Sol

En secteur 1AUe :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 1.

En secteur 2AUe :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0.