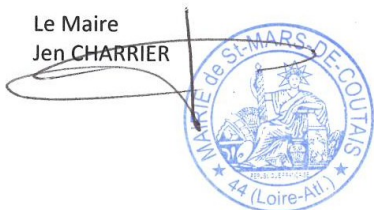


Modification du PLU

**Dossier d'Approbation CM
en date du 04/12/2025**

2.2 – Règlement modifié

Le Maire
Jen CHARRIER



AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	2
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures - autorisations spéciales	7
Article 5 - Patrimoine archéologique	8
Article 6 - Clôtures	8
Article 7 - Démolitions	8
Article 8 - Opposition à l'application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.....	9
Article 9 – Les affouillements et exhaussements	9
Article 10 – Glossaire	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uac	19
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	23
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	30
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	40
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb	45
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUea	50
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	54
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	56
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	57
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Av	64
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac.....	68
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah	74
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	81
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	82
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL146-6	86

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme

Le présent règlement fixe, en application des articles R. 123-21 et R. 123-22 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 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Mars de Coutais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique - 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.

Protection des sites et vestiges archéologiques - 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.

Protection de l'environnement - 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.

Dispositions relatives à l'aspect des constructions - 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.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de

législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code général des collectivités territoriales, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

3. Sursis à statuer

- L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« 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. »

4. Règles spécifiques aux lotissements

- L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. »

- L'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelles.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :

- Ua, Uap, Uac, Ub, Uea, UI délimitées par des tirets.

Ua	Zone déjà urbanisée, à caractère central du bourg, d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un secteur Uap, secteur à vocation dominante d'habitat à caractère patrimonial
Uac	Zone déjà urbanisée, à caractère central du bourg, d'habitat dense, de services et commerces. Cette zone fait l'objet d'une OAP en lien avec le plan guide de mené par la commune. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.
Ub	Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.
Uea	Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services et d'artisanat de la zone économique de Couëtis en entrée Est du bourg. Les équipements publics existent.
UI	Zone destinée à accueillir les équipements collectifs ou d'intérêt général à vocation sportive, de loisirs et de tourisme

2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :

- 1AUB, 1AUh, 1AUea, 2AU délimitées par des tirets, chacune d'elles étant repérée par son indice.

1AUB	Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à court et moyen termes. Il n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Il correspond au Vigneau au sud-est du bourg et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
------	---

1AUh	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Ces zones, compris dans le périmètre de la ZAC des Millauds font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
1AUea	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce.
2AU	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après évolution du document d'urbanisme.

3. La zone A agricole

- A, Av, Ac, Ah, délimitées par des tirets chacune d'elles étant repérée par son indice.

A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole.
Ac	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole ou viticole des terres, concernée par les coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral, dans lesquels la construction neuve est interdite.
Av	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et surtout viticole des terres.
Ah	Zone de hameaux où sont autorisées les constructions en dents creuse, les extensions mesurées ; les réhabilitations les changements de destinations et les annexes

4. Les zones naturelles N

- N, NL 146-6, Nc, Ni, Ni L146-6, Ne, NI délimitées par des tirets chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

N	Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère.
NL146-6	Zone naturelle stricte qui compte des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 146-6) et au titre du réseau Natura 2000
Nc	Zone naturelle dans laquelle existe une carrière de graviers
Ne	Secteurs affectés aux stations d'épurations et aux aires de traitement et stockage de déchets, ainsi qu'aux terrains utilisés par les services municipaux
Ni	Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère et inondable.
Ni L146-6	Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère et inondable. Cette zone compte des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 146-6) et au titre du réseau Natura 2000
NI	Zone naturelle de loisirs où sont autorisés les aménagements légers.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « 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 « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° 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 ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5° 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. »

De plus, sont dispensées de déclaration préalable les coupes énumérées par l'arrêté n°2009/DDEA/ du 10 novembre 2009 et joint en annexe du présent PLU.

7. En outre, sur le document graphique figurent les chemins, haies, arbres, éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme. Ils sont soumis à déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) classés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, la construction d'une extension ou d'une annexe, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégié.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élague des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

8. Zones humides et éléments hydraulique

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. De même, les mares, plans d'eau et cours d'eau à préserver au titre de l'article L123-1-5 sont

identifiés sur les documents graphiques.

9. Périmètre de protection des STEP

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures bleues. Cette protection de 100 m autour des stations d'épuration permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

En revanche, sont autorisés les ouvrages suivants:

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets ...),
- annexes aux constructions existantes.

10. Fonds de jardins

Les zones de parcelles plantées à préserver sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

11. Patrimoine bâti

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux de l'inventaire communal (joint en annexe) qui pourront bénéficier d'un changement de destination.

12. Zones de préemption du département

Les zones de préemption du département dans une espace naturel et sensible sont représentées sur les documents graphiques par un trait spécifique, au titre de l'article R123-13,3° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou pour des raisons techniques.

Par adaptation mineure, il convient d'entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant le plus souvent à la forme du terrain. Si ces adaptations constituent des dérogations à une application stricte et aveugle de la règle juridique, elles n'aboutissent pas, par leur importance et leur nature, à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Sont également autorisées des dérogations dans les cas suivants et dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002: "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à l'application du règlement du PLU.

Conformément au règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur après avis du gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE 7 - DEMOLITIONS

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire (le Conseil Municipal a voté une délibération en ce sens).

En particulier, une attention fine sera apportée aux constructions identifiées protégées par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5, III, 2°, comme constituant des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir est également institué sur certaines zones du PLU : Ua, Ub, Ah.

Il est accordé à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement.
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.

ARTICLE 8 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 9 – LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 m de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.

Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb., art. L. 480-1).

Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

ARTICLE 10 – GLOSSAIRE

ACCES

Lorsqu'il est fait mention d'accès aux articles 3 du présent règlement, il s'agit ici des accès directs des parcelles bâties ou copropriétés au réseau de voirie.

L'accès desservant au moins deux logements est considéré comme une voie.

ACROTÈRE

L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

AGGLOMERATION

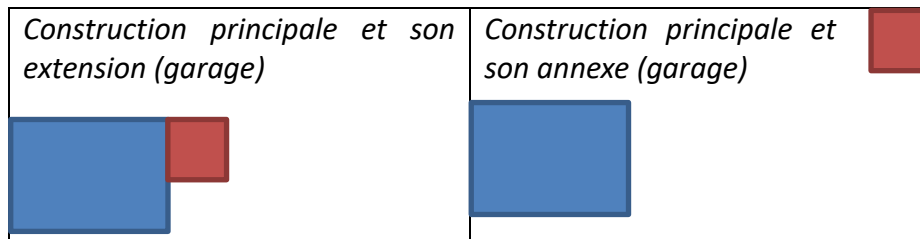
L'entrée et la sortie d'agglomération sont marquées par les panneaux d'agglomération dans le bourg et dans certains villages ou hameaux.

BÂTIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN – GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.
- Une annexe n'a pas vocation à être un logement ou une habitation : ceci peut être un

abri à vélo, un garage, un abri de jardin, un local technique...

- Les annexes ne sont autorisées que sur l'unité foncière sur laquelle est déjà édifiée la construction principale, en aucun cas sur un terrain nu.
- Une piscine est une annexe



CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction : l'habitation ; l'hébergement hôtelier ; les bureaux ; le commerce ; l'artisanat ; l'industrie ; l'exploitation agricole ou forestière ; la fonction d'entrepôt ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

Il revient au demandeur de qualifier la destination de la construction initiale et celle de son projet, pour apprécier s'il y a ou non changement de destination.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Le changement d'affectation concerne l'acte de transformer un local au profit d'un autre usage et ne rentrant pas dans les neuf destinations retenues pour une construction à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme (Ex. : un garage transformé en pièce d'habitation).

ÉGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

EXTENSION

Une extension est considérée comme telle dès lors que sa surface construite n'est pas supérieure ou égale à la surface de la construction à laquelle elle se rapporte. Au-delà la construction n'est plus considérée comme une extension mais une construction nouvelle. De plus, en zones A et Ah, est ajoutée une notion d'extension mesurée définie dans le règlement des zones concernées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques s'imposent.

FAÇADE TRAMEE

Façade dont la répartition des ouvertures s'organise suivant un rythme régulier.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol de la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus (sauf débords de toits non soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

VOIRIE ET VOIE

Espace circulé par les véhicules motorisés comprenant les espaces communs. Elles sont privées ou publiques

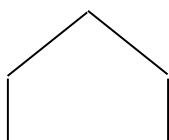
SURFACE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est définie comme étant égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction données à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, notamment :

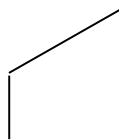
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, sous certaines conditions ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables.

PIGNON

Un pignon est la façade latérale d'une construction où se dessine l'oblique du toit.



Pignon complet



Demi pignon

PLATEFORMES

Le terme de plateforme intéresse les voiries ou voies. Elle va de limite privative à limite privative ; elle comprend la bande roulante où circulent les véhicules motorisés et parfois les vélos (aussi appelée chaussée) et les zones de déplacements doux ou alternatifs (piétons, vélos...).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

- Ua
- Ub
- Uea
- UI

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE Ua :

Zone centrale déjà urbanisée, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent. Il convient d'y encourager la mixité des fonctions et la diversité de l'habitat.

La zone Ua comprend un secteur Uap, déjà urbanisée de grande valeur patrimoniale.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux, non liés à une surface de vente existante ou créée sur place.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2.
- Les dépôts à l'air libre de toutes sortes, tel que véhicules usagés, ferrailles, matériaux divers et déchets.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes ou camping-car.
- Les terrains de caravanes et de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les démolitions de constructions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé ainsi que les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 Les installations classées sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2.2 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.

2.3 Le changement de destination ou d'affectation des constructions existantes de garage à condition que le nombre de places de stationnement exigible pour le logement auquel est ou était rattaché le garage, soit toujours existant sur l'unité foncière, suite au changement de destination ou d'affectation.

2.4 Le stationnement de caravanes ou camping-car à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible hors de l'unité foncière.

2.5 La démolition est accordée à condition :

- soit de concerner une construction ou un élément du petit patrimoine menaçant ruine,

présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité ou sécurité publique, portant atteinte à la réalisation/rénovation d'un équipement d'intérêt général, ou frappée d'alignement

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel
- de ne pas concerner un élément du petit patrimoine visible depuis l'espace public (puits, calvaire, four, moulin...)

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès :

- 3.1.1 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. L'accès doit être 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- 3.1.3 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

3-2 Voirie :

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de plate-forme : 6 m
- 3.2.2 Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire aisément demi-tour soit 12 m minimum de diamètre.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4-2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4-3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

4-4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-5 Electricité - téléphone - télédistribution :

Dans les opérations d'ensemble:

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6-2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou en retrait
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un carport ou un préau,

l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou en retrait

- lorsque le projet concerne la réhabilitation d'une construction existante ; le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou à 1 m minimum de retrait

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 3 m

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement existant, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf en zone Uap, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7.5 m à l'égout des toitures, soit R+1+C, sauf pour l'hébergement ou le logement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, pour lequel la hauteur maximale ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, soit R+2+C.

10.2 En secteur Uap, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions existantes sans dépasser la hauteur de la construction patrimoniale la plus haute au faitage.

10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des

matériaux de démolition et de récupération est interdite.

11.2 Toitures :

11.2.1 La nature de la couverture et sa pente doivent respecter l'environnement existant.

11.2.2 De plus, en secteur Uap, les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région. Les toitures des constructions d'habitation auront deux versants principaux dont la pente sera faible (33° maximum), ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant, les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Certains éléments d'accompagnement (extension, vérandas, volume secondaire...) en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en tuile ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant couvert en ardoise, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peut être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics.

11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.3.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2.20 m de hauteur.

11.3.4 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par une haie conforme à l'article 13

11.3.5 De plus, en secteur Uap, les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Il est exigé :

- création de nouveau logement par construction neuve ou changement de destination : 1 place de stationnement extérieure ou en garage par logement. L'obligation d'avoir le nombre de place de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- création de nouveau logement par division de construction ou de parcelle : 2 place de stationnement extérieure ou en garage par logement. L'obligation d'avoir le nombre de place de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
- constructions à usage de dépôts et d'ateliers : 1 place de stationnement par 100 m² de surface de de plancher.
- établissements divers :
 - Hôtel : une place de stationnement par chambre
 - Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
 - Hôtel-Restaurant la norme la plus contraignante est retenue

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

12.3 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 20 % de surface perméable.

ARTICLE Ua 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ua 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAc

CARACTERE DE LA ZONE UAc :

Zone centrale déjà urbanisée du cœur de bourg, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour re-densification du cœur de bourg. Cette zone est à vocation mixte d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine. Les équipements publics (voiries et réseaux souples) existent. Il convient d'y encourager la mixité des fonctions et la diversité de l'habitat.

ARTICLE UAc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux non liés à une surface de vente existante ou créée sur place
- les installations classées
- les dépôts à l'air libre de toutes sortes, tels que véhicules usagés, ferrailles, matériaux divers et déchets
- les carrières
- le stationnement des caravanes ou camping-car
- les terrains de caravanes et de camping
- les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les démolitions de constructions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé ainsi que les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

ARTICLE UAc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1 les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service dès lors qu'elles respectent l'OAP en place
- 2.2 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
- 2.3 La démolition est accordée à condition :
 - soit de concerner une construction ou un élément du petit patrimoine menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité ou sécurité publique, portant atteinte à la réalisation/rénovation d'un équipement d'intérêt général, ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter

car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel

- de ne pas concerner un élément du petit patrimoine visible depuis l'espace public (puits, calvaire, four, moulin...)

ARTICLE Uac 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès :

- 3.1.1 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. L'accès doit être de 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.

3-2 Voirie :

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de plate-forme : 4.5 m

ARTICLE Uac 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4-2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4-3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

4-4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement

des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain. Le choix de modes alternatifs de gestions doit être privilégié : noues d'infiltration, matériaux perméables...

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-5 Electricité - téléphone - télédistribution :

Dans les opérations d'ensemble:

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE Uac 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; ou en retrait.

ARTICLE Uac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 3 m

ARTICLE Uac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uac 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uac 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles doit être conforme à l'OAP et respecter les hauteurs en fonction de la distance par rapport à la limite nord de la zone. Dans tous les cas, elle ne peut excéder 9.5 m à l'égout des toitures, soit R+2+C/A.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Uac 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

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

11.2 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics.

11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.3.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2.20 m de hauteur.

ARTICLE Uac 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Il est exigé :

- création de nouveau logement par construction neuve ou changement de destination : 1 place de stationnement extérieure ou en garage par logement. L'obligation d'avoir le nombre de place de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.

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

ARTICLE Uac 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences locales.

Le terrain sera constitué d'au moins 20 % de surface perméable.

ARTICLE Uac 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uac 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées. Les nouvelles installations commerciales et artisanales sont interdites.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux ou non
- La création de commerces et l'extension des bâtiments des activités existantes
- La création d'activité artisanale et l'extension des bâtiments des activités existantes
- Les installations classées
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes ou camping-car autre que celui mentionné à l'article Ub 2
- Les terrains de caravane et de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts à l'air libre de toutes sortes, tel que véhicules usagés, ferrailles, matériaux divers et déchets
- Les démolitions de constructions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé ainsi que les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1 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.
- 2.2 Le changement de destination ou d'affectation des constructions existantes de garage à condition et que le nombre de places de stationnement exigible pour le logement auquel est ou était rattaché le garage, soit toujours existant suite au changement de destination ou d'affectation, sur l'unité foncière.
- 2.3 Le stationnement de caravanes ou camping-car à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible hors de l'unité foncière
- 2.4 La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m minimum par rapport à la limite de la zone Ac ou Av la plus proche.

2.5. La démolition est accordée à condition :

- soit de concerner une construction ou un élément du petit patrimoine menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité ou sécurité publique, portant atteinte à la réalisation/rénovation d'un équipement d'intérêt général, ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel
- de ne pas concerner un élément du petit patrimoine visible depuis l'espace public (puits, calvaire, four, moulin...)

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - Accès :

- 3.1.1 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. L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.

3-2 - Voirie :

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 6 m
- 3.2.2 Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire aisément demi-tour soit 12 m minimum de diamètre.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4-2 - Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4-3 - Eaux résiduaires industrielles :

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. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4-4 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-5 - Electricité - téléphone - télédistribution :

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 264 et 64 hors zone agglomérée
- 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

6-2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante, sauf le long des RD hors zone agglomérée

- lorsque le projet de construction porte sur une parcelle d'angle, l'implantation sur la voie secondaire sera autorisée à partir de 2 m, sauf le long des RD hors zone agglomérée
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un carport ou un préau, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait, sauf le long des RD hors zone agglomérée
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens en harmonie avec les constructions existantes
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 7 m minimum de retrait le long des RD hors zone agglomérée et à 1 m minimum de retrait le long des autres voies

6-3 Toute construction nouvelle doit respecter une zone de protection de 100 m autour des équipements de station d'assainissement conformément au plan de zonage.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées dans les conditions suivantes.

- Par rapport aux limites aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
 - soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales 3 m
- Par rapport aux autres limites :
 - en limite séparative ou en retrait pour les parties de construction de 3.5 m maximum de haut à l'égout de toit
 - en recul de 3 m minimum pour les parties de construction de 3.5 m maximum de haut à l'égout de toit
 - en recul de 6 m minimum pour les autres parties de construction

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, sauf pour l'hébergement ou le logement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, pour lequel la hauteur maximale ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, soit R+2+C.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

11.2 Toitures :

Aucune prescription n'est définie quant à la nature de la couverture et à la pente des toitures.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics.

11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.3.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

11.3.4 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0,20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2,00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2,00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

11.3.5 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Il est exigé :

- Création de nouveau logement par construction neuve ou changement de destination : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- Création de nouveau logement par division de construction ou de parcelle : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Structure d'hébergement : 1 place minimum par logement ou 1 place minimum par chambre
 - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre
 - Restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
 - Hôtel-Restaurant la norme la plus contraignante est retenue
 - Etablissements d'enseignement du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe et une aire abritée pour les deux-roues
 - Etablissements d'enseignement du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe et une aire abritée pour les deux-roues

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

12.3 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 40% de surface perméable.

Création d'espaces verts communs :

- Opération de plus de 5 logements : 10 % d'espaces verts, espaces pouvant accueillir les ouvrages de gestion hydraulique à condition d'être traités en espaces paysagers

ARTICLE Ub 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone d'activités déjà urbanisée réservée aux constructions à usage de service, d'artisanat et de commerce. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. Elle comprend deux zones :

- La zone Uea : zone destinée à recevoir les activités artisanales, commerciales et de services

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou industriel
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
- Les terrains de caravanes et de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les constructions d'habitation et les logements de fonction
- **De plus en Uea**, les commerces de proximité de bouche

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1 **En Uea**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

2.3 **En Uea**, les activités commerciales type showroom uniquement si elles sont liées à une activité de production sur place ou de logistique sur place.

ARTICLE Ue

3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1 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, soit 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.

- 3.1.4 Pour la RD 264, toute autorisation peut être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

- largeur minimale de plate-forme : 8 m

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction nécessitant l'eau potable à usage d'activités doit être alimentée en eau potable.

4.2 Eaux usées :

Toute construction raccordée à l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

4.4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité - téléphone :

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau principal correspondant est enterré
- la possibilité du raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 264 hors zone agglomérée
- 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite
- soit en recul en respectant de l'autre côté une marge minimale de 3 m
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène ou de l'habitabilité d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 Clôtures :

11.2.1 Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.2.2 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par une haie conforme à l'article 13

11.2.3 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules, notamment les poids-lourds, correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 Il est exigé :

- Commerces, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - jusqu'à 150 m² de surface de vente : 1 place minimum pour 50 m²
 - au-delà de 150 m² de surface de vente : 1 place minimum par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m²
- Etablissements artisanaux : 1 place par fraction de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
 - Restaurant : 2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
 - Hôtel-Restaurant la norme la plus contraignante est retenue.

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

12.3 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 20% de surface perméable.

ARTICLE Ue 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ue 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UI

Cette zone est réservée pour l'implantation d'équipements et d'activités de loisirs, socio-culturelles ou de sports.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et occupations du sol à usage d'équipements collectifs à condition d'être liées à des activités de loisirs, socio-culturelles ou de sports,
- Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif et leurs annexes
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- Les structures modulaires à condition de ne pas être à vocation d'hébergement
- L'extension, la réfection, le changement d'affectation ou destination des constructions existantes sous réserve que la nouvelle affectation des locaux soit en rapport avec les activités autorisées dans la zone (maisons des jeunes, etc, ...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les installations et travaux divers, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1 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, soit 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.

3.2 Voirie :

Sans objet.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être alimentée en eau potable.

4.2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité - téléphone :

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré.
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite
- soit à une distance minimale de 3 m par rapport à la limite

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m à l'égout des toitures.

10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 Clôtures :

11.2.1 Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux conformes à l'article 13 ou d'un grillage doublé d'une haie vive, et ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.2.2 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par une haie conforme à l'article 13

11.2.3 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, notamment les poids-lourds, correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 40 % de surface perméable.

ARTICLE UI 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

- 1AUh
- 1AUb
- 1AUea
- 2AU

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à court et moyen termes. Il n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Il correspond au secteur de la ZAC "les Millauds" au Sud du bourg et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUh 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- La création ou l'extension des constructions à usage industriel, agricole, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- La création ou l'extension des dépôts existants à l'air libre de toutes sortes, tel que véhicules usagés, ferrailles, matériaux divers et déchets
- Les affouillements et exhaussements des sols
- Les carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes ou camping-car autre que celui mentionné à l'article 1AUh 2
- Les caravanes isolées

ARTICLE 1AUh 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées que les occupations et utilisation du sol ci-après :

2.1 Les constructions isolées ou groupes d'habitation et leurs annexes, les lotissements et les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur.

2.2 Les activités de services à condition d'être compris en rez-de-chaussée d'une construction à vocation principale d'habitat ou en annexe d'une construction à vocation principale d'habitat.

2.3 Les constructions à vocation d'équipement collectif ou d'intérêt général, les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition qu'elles soient incluses dans une opération autorisée dans le secteur.

2.4 Le stationnement de caravanes ou camping-car à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière.

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

3.1.1 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. L'accès doit être 3 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Tout nouvel accès direct sur la RD 64 sera refusé.

3.2 Voirie :

La composition générale doit respecter l'OAP.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4.2 Eaux usées domestiques

- 4.2.1 En secteur 1AUh, toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2 En secteur 1AUh, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux résiduaires industrielles

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.

4.4 Eaux pluviales

- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.
- 4.4.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité – téléphone – télédistribution :

- 4.5.1 Dans les lotissements ou constructions groupées :
 - les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- retrait minimal de 10 m en agglomération et 25 m hors agglomération par rapport à l'axe de la RD 64
- à l'alignement ou delà pour les autres voies

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante, sauf le long des RD hors zone agglomérée
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou en retrait
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou en retrait
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 3 m

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m à l'égout, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

11.1.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

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

11.2 Clôtures :

11.2.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics

11.2.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.2.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2.20 m de hauteur.

11.2.4 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Nombre minimum de places de stationnement exigé :

12.2.1 Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement extérieure ou en garage par logement, le garage ne comptant que pour 1 place de stationnement maximum

12.2.2 Activité de service : 1 place de stationnement. Cette place vient en plus des places liées au logement

12.3 Afin d'assurer le stationnement des cycles, une surface minimum de 1,5 m² par logement doit être ménagée sous abri dans les immeubles collectifs.

12.4 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies doivent être constituées d'essences bocagères locales. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 40 % de surface perméable.

ARTICLE 1AUh 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUh 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

CARACTERE DU SECTEUR 1Aub

Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à court et moyen termes. Il n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Il correspond au Vigneau au Sud-Est du bourg et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1Aub 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- Les dépôts à l'air libre de toutes sortes, tel que véhicules usagés, ferrailles, matériaux divers et déchets
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 1Aub2
- Les carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes ou camping-car autre que celui mentionné à l'article 1Aub 2
- Les caravanes isolées

ARTICLE 1Aub 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les constructions isolées ou groupes d'habitation et leurs annexes, les lotissements et les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition :

- de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble concernant l'intégralité d'un côté ou l'autre de la route traversant la zone 1Aub

2.1 Les activités de services à condition d'être compatible avec la vocation principale d'habitat

2.2 Les constructions à vocation d'équipement collectif ou d'intérêt général, les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition qu'elles soient incluses dans une opération autorisée dans le secteur.

2.3 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.

2.4 Le stationnement de caravanes ou camping-car à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière.

2.5 Les constructions à vocation d'habitation à condition de se situer à 10 m minimum de la limite de la zone A, Ac ou Av.

ARTICLE 1AUb** 3 – ACCES ET VOIRIE**

3.1 Accès :

3.1.1 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. L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3 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.

3.3 Voirie :

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

- largeur minimale de plate-forme : 6 m

3.2.2 Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire aisément demi-tour soit 12m minimum de diamètre.

ARTICLE 1AUb** 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4.2 Eaux usées domestiques

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles

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.

4.4 Eaux pluviales

4.4.1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et /ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.4.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité – téléphone – télédistribution :

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE 1AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE 1AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait minimum de :

- 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou en retrait
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un carport ou un préau, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou en retrait
- lorsque le projet concerne la réhabilitation d'une construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait

ARTICLE 1AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 3 m

ARTICLE 1AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

11.1.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

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

Aucune prescription n'est définie quant à la nature de la couverture et à sa pente, dans la mesure où l'environnement existant est respecté.

11.2 Clôtures :

11.2.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics

11.2.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1.80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.2.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2.20 m de hauteur.

11.2.4 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par une haie conforme à l'article 13

ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Nombre minimum de places de stationnement exigé :

12.2.1 Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement extérieures le garage ne comptant pas.

12.2.2 Activité de service : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Cette place vient en plus des places liées au logement.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le terrain sera constitué d'au moins 40% de surface perméable.

Création d'espaces verts communs :

Lotissements de plus de 5 lots et ensembles d'habitations groupées sous forme de hameaux de plus de 5 logements : 10 % (hors voirie) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces verts, espaces pouvant accueillir les ouvrages de gestion hydraulique à condition d'être traités en espaces paysagers

Les haies doivent être constituées d'essences bocagères locales. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE 1AUb 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUb 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUea

CARACTERE DU SECTEUR 1AUea

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage de service, d'artisanat et de commerce. Les équipements d'infrastructure seront réalisés à la charge du constructeur.

ARTICLE 1AUea 1 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUea 2.

ARTICLE 1AUea 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont autorisées les constructions isolées, les lotissements et les opérations d'ensemble à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur et que l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone, et à condition d'être :

- à vocation principale de services, d'artisanat
- à vocation commerciale type showroom uniquement si elles sont liées à une activité de production sur place ou de logistique sur place
- à vocation d'équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux

Sont autorisées les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'OAP de la zone.

ARTICLE 1AUea 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1Accès :

- 3.1.1 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, soit 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Pour la RD 264, toute autorisation peut être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

- largeur minimale de plate-forme : 8 m

ARTICLE 1AUea 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être alimentée en eau potable.

4.2 Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

4.4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité - téléphone :

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau principal correspondant est enterré
- la possibilité du raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE 1AUea 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUea 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 264 : 25 m de l'axe hors zone agglomérée
- Autres voies et RD 264 en zone agglomérée : 5 m de l'alignement

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans le cas suivant :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait

ARTICLE 1AUea 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite
- soit en recul en respectant de l'autre côté une marge minimale de 3 m

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène ou de l'habitabilité d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE 1AUea 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUea 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUea 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUea 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 Clôtures :

11.2.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.2.2 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

ARTICLE 1AUea 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, notamment les poids-lourds, correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé :

- Commerces, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - jusqu'à 150 m² de surface de vente : 1 place minimum pour 50 m²
 - au-delà de 150 m² de surface de vente : 1 place minimum par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m²
- Etablissements artisanaux : 1 place par fraction de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre
 - Restaurant : 2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
 - Hôtel-Restaurant la norme la plus contraignante est retenue

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

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUea 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 20 % de surface perméable.

ARTICLE 1AUea 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUea 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'un secteur naturel insuffisamment équipé ou non équipé, destiné à l'urbanisation à long terme. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de cet espace avant l'urbanisation. Il pourra être ouvert à l'urbanisation grâce à l'action de la collectivité publique.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes

2.2 Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public.

2.3 Les clôtures répondant aux conditions de l'article 2AU 11

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie conforme à l'article 13
- par une haie conforme à l'article 13

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE 2AU 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en grands types de zones :

- A
- Av
- Ac
- Ah

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'Environnement).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées :

- 2.1 Les constructions et les installations classées à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière.
- 2.2 La construction de nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers à condition d'être implantés à 100 m au moins de la limite des zones Ua, Ub, Uea, Ah, Ul, 2AU, 1AUb, 1AUh et 1AUea.
- 2.3 Le logement de fonction agricole à condition que la présence permanente des personnes soit liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières qu'il soit implanté à proximité immédiate des bâtiments du lieu de production qui justifie sa nécessité, c'est-à-dire à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation ou en continuité d'un groupement de bâti proche type village ou hameaux.
- 2.4 L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être liés à l'activité agricole en place pour des logements de fonction, ou des activités de diversification agricole (exemples : laboratoire de transformation de produits agricoles, loisirs, hébergement, ferme pédagogique...).
- 2.5 Les changements de destination avec ou sans rénovation/reconstruction des constructions existantes à condition :
 - d'être à vocation habitation ou d'hébergement touristique,
 - et de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole
 - et d'être des éléments patrimoniaux repérés au plan de zonage

- pour la rénovation reconstruction, l'essentiel des murs porteurs subsistent

2.6 La rénovation, reconstruction de mur, muret ou clôture existants, à condition d'être en pierre sur tout ou partie.

2.7 La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum, et que le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m au plus de la construction principale.

2.8 La construction de piscines pour les habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, le point le plus proche de cette piscine au point le plus proche de la construction principale existante devant se situer à 15 m au plus de la construction principale.

2.9 La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire.

2.10 L'aménagement, la restauration et l'extension «mesurée» des constructions existantes sous réserve d'être à vocation d'habitat ou d'hébergement et que l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole. L'extension «mesurée» des constructions existantes est définie comme suit :

- jusqu'à 120 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 40 m² maximum de surface plancher ou d'emprise au sol
- au-delà de 120 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de l'existant sans pouvoir dépasser 60 m² de surface plancher ou d'emprise au sol

2.11 Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.12 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés

2.13 La démolition à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures, et que la démolition/reconstruction ne concerne pas plus de 40 % de la construction existante de départ

- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel

- 2.14 Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public.
- 2.15 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- 2.16 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- 2.17 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour les projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 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. 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.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les RD61, RD64, RD71 et RD264.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits.

4.2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4.4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 61, 64, 71 et 264 hors zone agglomérée
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante, sauf le long des RD hors zone agglomérée
- lorsque le projet de construction est une extension d'une construction existante ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un carport ou préau, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait, sauf le long des RD hors

agglomération

- lorsque le projet concerne la réhabilitation d'une construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 7 m minimum de retrait le long des RD hors zone agglomérée et à 1 m minimum de retrait le long des autres voies

6.3 Toute construction nouvelle doit respecter une zone de protection de 100 m autour des équipements de station d'assainissement conformément au plan de zonage.

6.4 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale égale à 3 m minimum
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales latérale égale à 3 m minimum

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m maximum de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'annexe à l'habitation sera de 40 m² maximum d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.5 m à l'égout des toitures et 4.50 m maximum au faitage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

11.2 Toitures :

Aucune prescription n'est définie quant à la nature de la couverture et à sa pente.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.3.3 En limites de zones naturelles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

11.3.4 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2

11.3.5 Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, notamment les poids-lourds, correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé la création de nouveau logement par construction neuve ou changement de destination : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés. »

Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier et ayant perdu son usage agricole, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE A 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Av

CARACTERE DE LA ZONE Av

Il s'agit d'une zone agricole viticole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE Av 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Av 2.

ARTICLE Av 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.2 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés.

2.3 La démolition à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

2.4 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.5 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

ARTICLE Av 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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.

Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 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. 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.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les RD61, RD64, RD71 et RD264.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Av 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Av 1 sont interdits.

4.2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4.4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Av 2 sont interdits.

ARTICLE Av 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Av 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 61, 64, 71 et 264 hors zone agglomérée
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait

6.3 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Av 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale égale à 3 m minimum
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales égales à 3 m minimum

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Av 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Av 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Av 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Av 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux

- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 Toitures :

Aucune prescription n'est définie quant à la nature de la couverture et à sa pente.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,00 m.

11.3.2 En limites de zones naturelles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

11.3.3 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2.

11.3.4 Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

ARTICLE Av 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, notamment les poids-lourds, correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE Av 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE Av 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Av 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

CARACTERE DE LA ZONE AC

Il s'agit d'une zone agricole ou viticole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone se situe en zone de coupure d'urbanisation définie par l'application de la loi Littoral.

Toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'Environnement).

ARTICLE Ac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ac 2.

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées :

2.1 L'aménagement, la mise aux normes, l'extension et la restauration des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles, viticoles ou forestiers existants sous réserve d'être liés à des activités agricoles ou viticoles ou forestières, ou de diversification agricole ou viticole ou forestière (exemples : laboratoire de transformation de produits agricoles, loisirs, hébergement, ferme pédagogique...).

2.2 L'aménagement, la restauration et l'extension «mesurée» des constructions existantes sous réserve d'être à vocation d'habitat ou d'hébergement et que l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole. L'extension «mesurée» des constructions existantes est définie comme suit :

- jusqu'à 120 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 40 m² maximum de surface plancher ou d'emprise au sol
- au-delà de 120 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de l'existant sans pouvoir dépasser 60 m² de surface plancher ou d'emprise au sol

L'extension ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement.

2.3 La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum, et que le point le plus proche de cette

annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m au plus de la construction principale.

- 2.4 La construction de piscines pour les habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, le point le plus proche de cette piscine au point le plus proche de la construction principale existante devant se situer à 15 m au plus de la construction principale.
- 2.5 La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire.
- 2.6 Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public.
- 2.7 Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 2.8 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés.
- 2.9 L'aménagement de constructions existantes sous réserve d'être un équipement public ou d'intérêt général, et d'être lié à la protection de la biodiversité, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés.
- 2.10 Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.
- 2.11 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- 2.12 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- 2.13 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour les projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

ARTICLE Ac 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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.

Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 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. 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.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les RD 61, 64, 71 et 264.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Ac 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Ac 1 sont interdits.

4.2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4.4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits.

ARTICLE Ac 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 61, 64, 71 et 264 hors zone agglomérée
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 1 m minimum de retrait

6.3 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale égale à 3 m minimum
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales égales à 3 m minimum

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement et aucune gêne pour le voisinage (vue, ensoleillement, ...).

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m maximum de la construction principale.

ARTICLE Ac 9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum.

ARTICLE Ac 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.5 m à l'égout des toitures et 4.50 m maximum au faitage.

ARTICLE Ac 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération sont interdites.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,00 m.

En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

En limites de zones naturelles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2.

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

ARTICLE Ac 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, notamment les poids-lourds, correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE Ac 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE Ac 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ac 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

CARACTERE DE LA ZONE Ah

La zone Ah est un secteur de hameau déjà urbanisé correspondant aux STECAL de la commune. Le caractère de constructibilité limitée et ponctuelle de la zone justifie que les constructions autorisées ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement et que les réseaux soient en capacité suffisante.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah 2.

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides :

2.1 Les constructions nouvelles, les changements de destination ou les extensions des constructions existantes à condition d'être à vocation habitation ou d'hébergement touristique, et à condition que les réseaux soient en capacité suffisante c'est-à-dire ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement.

2.2 Les changements de destination ou les extensions des constructions existantes à vocation de service ou d'artisanat :

- dès lors que ces activités sont compatibles avec la vocation dominante d'habitat du hameau en termes de nuisances (trafic, bruit, odeurs, circulation...)
- et à condition que les réseaux soient en capacité suffisante c'est-à-dire ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement
- et à condition de ne pas être une installation classée
- et d'être liés à une habitation sur la même unité foncière

2.3 La rénovation/reconstruction des constructions existantes à condition :

- que l'essentiel des murs porteurs subsistent
- ou qu'il s'agisse d'un mur de clôture ou muret existants, en pierre

2.4 La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m minimum par rapport à la limite de la zone A, Ac ou Av la plus proche.

- 2.5 La construction de piscines pour les habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m au plus de la construction principale.
- 2.6 La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum d'emprise au sol, et que le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15m au plus de la construction principale.
- 2.7 L'aménagement, la restauration et l'extension «mesurée» des constructions existantes sous réserve d'être à vocation d'habitat ou d'hébergement et que l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole. L'extension «mesurée» des constructions existantes est définie comme suit :
- jusqu'à 120 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 40 m² maximum de surface plancher ou d'emprise au sol
 - au-delà de 120 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de l'existant sans pouvoir dépasser 60 m² de surface plancher ou d'emprise au sol
- 2.8 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.
- 2.9 La démolition est accordée à condition :
- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures, et que la démolition/reconstruction ne concerne pas plus de 40 % de la construction existante de départ
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel
- 2.10 Le stationnement de caravanes ou camping-car à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible hors de l'unité foncière.
- 2.11 Le stationnement de caravanes, camping-cars ou mobil-homes à condition d'être occupé pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement et la caravane, le camping-cars ou mobil-homes, se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.
- 2.12 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes.

- 2.13 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- 2.14 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour les projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- 3.1.1 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. L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Hors agglomération, sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les RD61, RD64, RD71 et RD264.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4.2 Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

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

4.3 Eaux résiduaires industrielles :

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.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4.4 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5 Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Ah 1 sont interdits.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 61, 64, 71 et 264 hors agglomération: 25 m de l'axe
- Autres voies : 5 m de l'alignement

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante, sauf le long des RD hors zone agglomérée
- lorsque le projet de construction est l'extension de la construction existante, ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum
- lorsque le projet de construction concerne une annexe
, un carport ou un préau, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait, sauf le long des RD hors agglomération
- lorsque le projet concerne la réhabilitation d'une construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens en harmonie avec les constructions existantes
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 7 m minimum de retrait le long des RD hors agglomération et à 1 m minimum de retrait le long des autres voies

6.3 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées dans les conditions suivantes.

- Par rapport aux limites aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
 - soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales 3 m
- Par rapport aux autres limites :
 - en limite séparative ou en retrait pour les parties de construction de 3.5 m maximum à l'égout de toit
 - en recul de 3 m minimum pour les parties de construction de 3.5m maximum à l'égout de toit
 - en recul de 6 m minimum pour les autres parties de construction
 - en recul de 3 m minimum pour les parties de construction de 3.5 m maximum de haut à l'égout de toit

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et piscines autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m maximum de la construction principale.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est de 80 % maximum du terrain d'assiette du projet. Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum d'emprise au sol.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Rappels : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant

exécution des fouilles et remblais.

10.2 Hauteur absolue :

10.2.1 La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

10.2.2 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.5 m à l'égout des toitures et 4.50 m maximum au faitage.

10.2.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 .Généralités :

11.1.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.1.2 Les constructions réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

11.2 Toitures

Aucune prescription n'est définie quant à la nature et à la pente des toitures.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics

11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

11.3.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2.20 m de hauteur.

11.3.4 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

11.3.5 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2.

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Création de nouveau logement par construction neuve ou changement de destination : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants

ou créés.

- Création de nouveau logement par division de construction ou de parcelle : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

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

Modalités d'application : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier et ayant perdu son usage agricole, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 40 % de surface perméable.

ARTICLE Ah 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ah 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en grands types de zones :

- N et 4 secteurs : Nc, Ne, NI et Ni
- NL146-6 avec un secteur Ni L146-6

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. Une partie de ces terrains borde le Lac de Grand Lieu.

L'implantation de constructions y est, soit interdite, soit soumise à des conditions restrictives. Toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'Environnement).

Cette zone comporte des secteurs qui reçoivent des affectations particulières :

- Nc : pour extraction de sable pour les travaux communaux d'entretien des chemins du marais
- Ne : pour les stations d'épuration, de pompage, de lagunage ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation
- NI : pour les constructions et les installations liées aux loisirs
- Ni : correspond aux zones inondables identifiées à l'atlas des zones inondables

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

De plus en secteur Ni, sont interdits :

- les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque inondable

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 L'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire.

2.2 Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.3 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris

renouvelable) et leurs annexes dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés.

2.4 Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public.

2.5 Les affouillements et les exhaussements en dehors des zones humides à condition d'être :

- liés et nécessaires aux activités agricoles
- liés à la sécurité des personnes
- liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général »

2.6 Les affouillements et les exhaussements du sol réalisés en zones humides à condition que ceux-ci :

- soient liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées
- soient liés à la sécurité des personnes
- soient liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides
- soient liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, et que le maître d'ouvrage démontre qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte à ces milieux, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées

2.7 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.8 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

2.9 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour les projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.10 La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum de surface plancher, et que le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 m au plus de la construction principale.

2.11 De plus en secteur Ni, les éléments précédents sont autorisés à condition de tenir compte du caractère inondable des sites.

2.12 De plus en Nc, les extractions de sable pour les travaux communaux d'entretien des chemins du marais, les retenues collinaires...

2.13 De plus en secteur Ne hors zones humides, sont également admises les occupations et

utilisations du sol suivantes : Les stations de pompage, les stations d'épuration, les stations de lagunage et les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation.

- 2.14 De plus en secteur NI, sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes : Les aires de stationnement ouvertes au public, nécessaires aux installations autorisées dans la zone, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

3.1.1 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.

3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3 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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.1.4 Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les RD61, RD64, RD71 et R D264.

3.2 Voirie : Sans objet.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.5 m à l'égout des toitures et 4.50 m maximum au faitage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

En secteur Ni, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies doivent être constituées d'essences bocagères locales. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE N 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL146-6

CARACTERE DE LA ZONE NL146-6

Cette zone comprend les terrains inclus dans les espaces protégés par la loi littoral au titre de l'article L146-6 du code de l'Urbanisme et les terrains inclus dans le site Natura 2000. Cette zone comprend un secteur Ni L146-6 qui est correspond aux zones inondables identifiées à l'atlas des zones inondables.

Toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'Environnement).

ARTICLE NL146-6 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL146-6 2.

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des espaces remarquables du littoral, des habitats Natura 2000, des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

De plus en secteur Ni L146-6, sont interdits :

- les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque inondable

ARTICLE NL146-6 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admis après enquête publique dans les cas prévus par les articles du code de l'environnement, que les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 2.1 Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- 2.2 Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre

implantation ne soit possible ; ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.3 A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m carrés de surface de plancher
- dans les zones de pêche et de cultures lacustres, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

2.4 Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2.5 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition que ceux-ci :

- Soient liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte aux espaces remarquables du littoral, aux habitats Natura 2000 et aux zones humides, et que les atteinte résiduelles portées à ces milieux soient compensées
- Soient liés à la sécurité des personnes
- Soient liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des espaces remarquables du littoral, des habitats Natura 2000 et des zones humides
- Soient liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, et que le maître d'ouvrage démontre qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte à ces milieux, et que les atteinte résiduelles portées à ces milieux soient compensées

2.6 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.7 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

2.8 Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés.

2.9 De plus en zones Ni L146-6, les éléments précédents sont autorisés à condition de tenir compte du caractère inondable des sites.

ARTICLE NL146-6 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE NL146-6 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE NL146-6 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 11 - ASPECT EXTERIEUR

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

En secteur Ni L146-6, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE NL146-6 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE NL146-6 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

**ARTICLE NL146-6 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Sans objet.