

COMMUNE DE MONTBERT

Département de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 APPROUVEE

Règlement

PLU
Modification n°1
Modification simplifiée n°1
Révision accélérée n°1
Modification simplifiée n°2
Modification n°0.2
Modification simplifiée n°3
Modification n°0.3
Modification n°0.4
Modification simplifiée n°4
Modification simplifiée n°5

approuvé le 13-12-2013
approuvée le 07-07-2016
approuvée le 12-09-2016
approuvée le 09-02-2017
approuvée le 29-03-2018
approuvée le 24-09-2018
approuvée le 16-07-2020
approuvée le 14-09-2020
approuvée le 17-01-2022
approuvée le 24-10-2022
approuvée le 04-04-2024

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	16
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")	31
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER 1AU, AUL , AUT, 2AU ET 2AUC.....	31
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE.....	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")	47
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")	56

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Abrogé
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Abrogé

Nota : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.*

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune de MONTBERT**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

1 - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Nouvel article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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'entités ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 - Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux obligations de déclaration et de conservation provisoire en cas de découverte de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique.

d) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L. 315.2 du Code de l'Urbanisme).

e) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

f) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Article R. 123-4).

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

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L. 130-1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130.1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 , R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles :

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

6-2. Au titre du L. 123-1-5-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions à l'identique -

La reconstruction à l'identique, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en Z.P.P.A.U.P.. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 - Stationnement

Le stationnement est réglementé à l'article 12 de chacune des zones définies au PLU. En tout état de cause, la place de stationnement devra respecter une dimension standard minimale de 5 mètres x 2,5 mètres.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de place requis, une compensation de places supprimées sera demandée sur la même unité foncière.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au centre bourg de Montbert. Cet espace se caractérise par la pluralité de ses fonctions (habitat, commerces, services, équipements collectifs ...), une forte densité et un bâti généralement construit en continu et à l'alignement.

Les terrains classés, au sein de la zone UA, en « terrains cultivés à protéger » (article L 123.1 du code de l'urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage. Seule la construction d'abris de jardin est autorisée sur ces terrains.

La zone UA comporte un secteur situé en zone inondable, défini dans l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grandlieu. Les limites de ce secteur sont repérées sur le plan de zonage.

La zone UA comprend également un sous zonage UAm situé à proximité de l'église dont la réglementation du PLU diffère sur différents points du zonage UA. Les adaptations sont intégrées au zonage UA et définissent les possibilités de faire uniquement sur ce zonage UAm.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont interdits les changements de destination en logement des locaux situés en rez-de-chaussée, abritant ou ayant abrité des commerces.

Sont interdites toutes constructions, y compris les extensions des bâtiments existants (sauf en hauteur) dans la zone inondable, à l'exception de celles conçues sur un vide sanitaire (transparence hydraulique).

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les changements de destination, à l'exception de ceux indiqués à l'article UA1, les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public ou collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service et leurs extensions, les annexes ainsi que les piscines,
- b) Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- c) Les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- d) Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- e) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- f) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements d'infrastructure,
- g) Les aires de jeux ou de stationnement ouvertes au public,
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone,
- i) La reconstruction après sinistre-inondation d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues dans le titre 1 du présent document, sauf une reconstruction à l'identique dans les zones inondables.

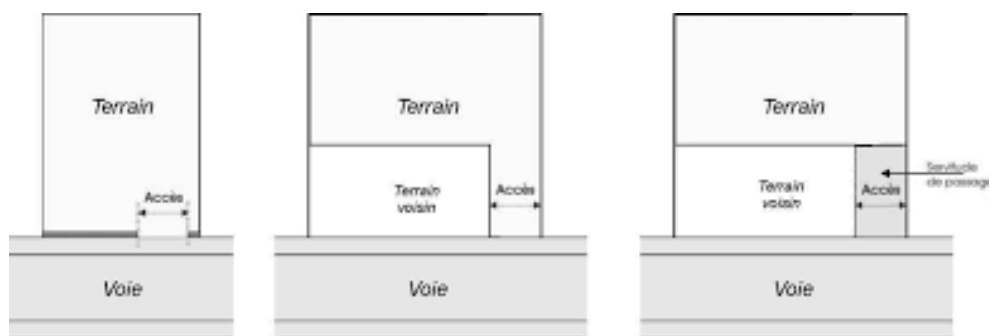
Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées ci-avant s'appliquent à la zone UAm.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

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



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les règles relatives aux accès ne s'appliquent pas à la zone UAm et peuvent être adaptées au projet sous réserve de respecter une largeur minimale de 6 mètres.

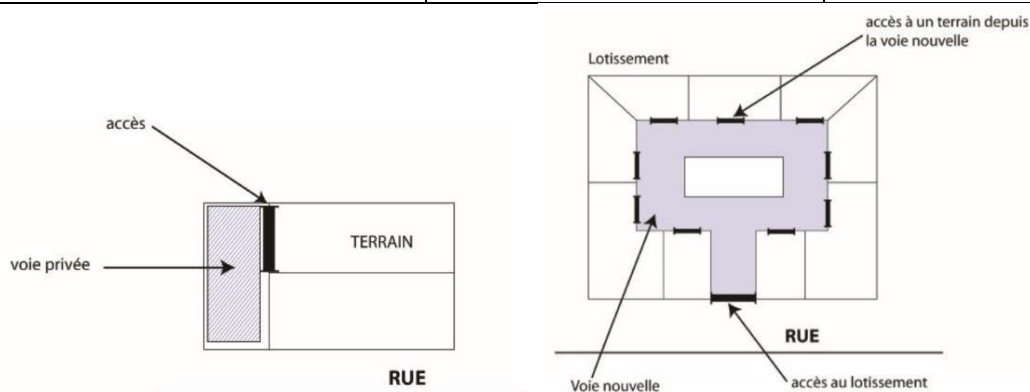
2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de l'accès	Largeur minimale de la voie desservant le projet
1 logement projeté	4 mètres	sans objet
2 à 3 logements projetés	6 mètres	6 mètres
au-delà de 3 logements projetés	7 mètres	7 mètres



Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre

l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Abrogé.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Dans le but de préserver le caractère bâti du centre bourg, les constructions nouvelles principales doivent être édifiées à l'alignement par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en retrait.

Concernant la zone UAm, aucune règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique ne s'appliquent au projet prévu sur cet îlot.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère urbain ou patrimonial des lieux.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Concernant la zone UAm, aucune règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est applicable.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage, 3,20 mètres à l'égout des toitures et 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé,

soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Concernant la zone UAm, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant. D'autres matériaux pourront être autorisés, notamment l'ardoise, en fonction de l'environnement et de la nature de la construction.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur rue et en limites séparatives. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
- 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie ou au terrain naturel.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 mètre en façade,
- à 1,80 mètre en limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures dont la conservation apparaît souhaitable pour la préservation du paysage urbain ou naturel.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction, ainsi qu'en limite avec des zones agricoles ou naturelles riveraines.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

A) Dispositions générales :

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

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation, d'une construction d'annexes, d'une division foncière de terrain en vue de construire ou dans le cas d'une division d'une habitation existante pour générer du logement : le projet ne doit pas entraîner la suppression d'aires de stationnement existantes ou avoir pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis dans le présent article UA12.

B) Normes de stationnement :

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.
- b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- c) les extensions de logements ne doivent pas supprimer d'emplacement de stationnement.

C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -

Abrogé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Montbert, caractérisées par une urbanisation de type pavillonnaire.

La zone UB comprend en plus du secteur UB, deux secteurs, au sein desquels le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la Commune :

- le secteur Uba (urbanisation de type pavillonnaire)
- le secteur UBhs, spécifiquement dédié à l'accueil para-médical.

La zone UB comporte un secteur situé en zone inondable, défini dans l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grandlieu. Les limites de ce secteur sont repérées sur le plan de zonage.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont interdites toutes constructions, y compris les extensions des bâtiments existants (sauf en hauteur) dans la zone inondable, à l'exception de celles conçues sur un vide sanitaire (transparence hydraulique).

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les changements de destination, à l'exception de ceux indiqués à l'article UB1, les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public ou collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service et leurs extensions, les annexes ainsi que les piscines,
- b) Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- c) Les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- d) Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

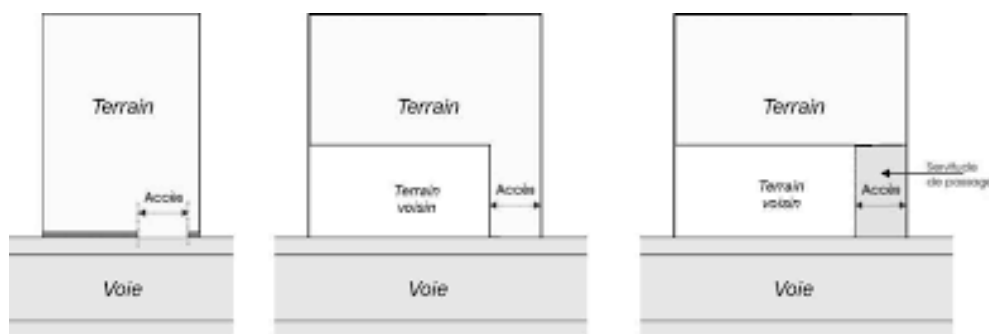
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- e) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- f) Les équipements de services publics ou d'intérêt public ainsi que les équipements d'infrastructure,
- g) Les aires de jeux ou de stationnement ouvertes au public,
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone,
- i) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues dans le titre 1 du présent document, sauf une reconstruction à l'identique dans les zones inondables.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

1 - Accès

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



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

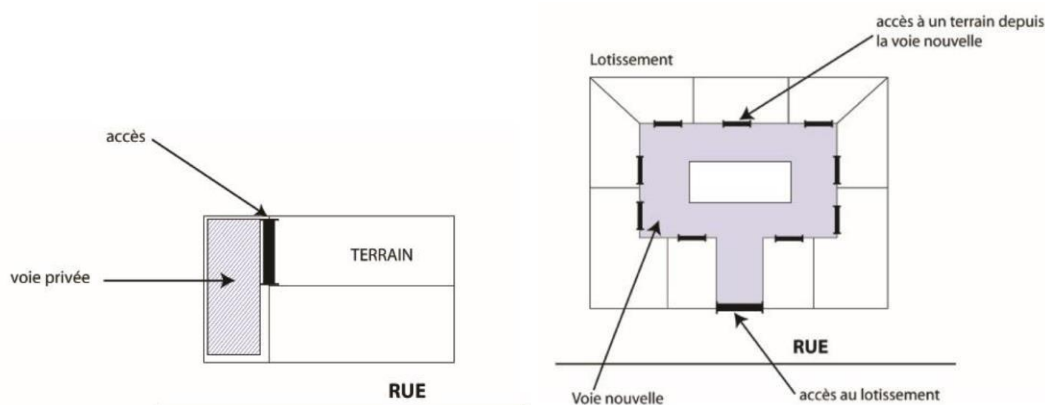
2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de l'accès	Largeur minimale de la voie desservant le projet
1 logement projeté	4 mètres	sans objet
2 à 3 logements projetés	6 mètres	6 mètres
au-delà de 3 logements projetés	7 mètres	7 mètres



Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Pour toute opération supérieure à deux lots, une palette de retournement de 20m x 20m sera exigée.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Dans le secteur UBa, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Abrogé.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- à 3 m au minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, sauf dans le cas d'une implantation à l'angle de deux voies, le retrait à l'alignement d'au moins 3 m ne s'appliquant que par rapport à la voie desservant la construction.
- à 25 m au minimum par rapport à l'axe de la RD 57, dans le secteur UBa

Des distances inférieures à 3 m pourront aussi être autorisées dans le cas de l'extension d'une construction implantée à moins de 3 m de l'alignement, ainsi que pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

L'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public les desservant.

Hors agglomération, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions ci-dessous (1 et 2), ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.

Par ailleurs, le retrait par rapport aux limites pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Par rapport à la limite de recul observée en application de l'article UB 6, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère urbain ou patrimonial des lieux.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal est fixé à : 0.6

Définition CES : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage, 3,20 mètres à l'égout des toitures et 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur rue et en limites séparatives. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
- 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie ou au terrain naturel.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 mètre en façade,
- à 1,80 mètre en limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures dont la conservation apparaît souhaitable pour la préservation du paysage.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rue et en limites séparatives.

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.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –

A) Dispositions générales :

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

B) Normes de stationnement :

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé trois places de stationnement par nouveau logement créé.
- b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- c) Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de place requis, une compensation de places supprimées sera demandée sur la même unité foncière.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

* Protection des haies :

Les compensations exigées en contre partie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

* Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -

Abrogé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée, destinée à l'implantation d'activités économiques.

La zone UE comprend trois secteurs :

- **le secteur UEa**, au sein duquel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la Commune (zones de la Raye et des Forêts),
- **le secteur UEb**, correspondant à la partie déjà équipée du parc d'activités de la Bayonne,
- **le secteur UEc**, correspondant à la zone d'activités située dans le bourg de Montbert.

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs UEa et UEc

- a) Les constructions et installations à usage industriel, de commerce de gros ou de commerce lié à une activité autorisée sur la zone, de bureaux,
- b) Les constructions à usage d'artisanat de production, liées notamment aux activités de construction, BTP, réparation automobile, etc.,
- c) Les « entrepôts », à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités admises dans les secteurs,
- d) Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dont les services sont principalement à destination des entreprises existantes ou à venir et de leurs salariés,
- e) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition :
 - qu'elles soient intégrées avec harmonie dans le volume principal,
 - qu'elles soient édifiées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activités,

- que leur surface soit inférieure à 40 m² de plancher.

Conformément au principe du local accessoire, le logement de fonction aura la même destination que l'activité principale dont il dépend.

- f) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues dans le titre 1 du présent document,
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone,
- h) Les équipements de services publics ou d'intérêt public, ainsi que les équipements d'infrastructure.

Dans le secteur UEb

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble,
- b) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues dans le titre 1 du présent document,
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone,
- d) Les équipements de services publics ou d'intérêt public, ainsi que les équipements d'infrastructure.

Dans le secteur UEc

Abrogé.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à caractère public à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale ou intercommunale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs UEb et UEc, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation d'eaux résiduelles d'activités dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Dans le secteur UEb, afin de répondre à des considérations techniques, des dispositifs d'assainissement autonome transitoires pourront être autorisés pour les premières entreprises s'implantant sur cette zone.

Dans le secteur UEa, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Abrogé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

Les façades des constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 6 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 6 mètres.

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives de fonds de parcelle

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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.

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

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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

Toitures

Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture.

Parois verticales

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives ne seront utilisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...)

Coffrets : les coffrets en bordure de voie devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Panneaux, enseignes, totems

Les enseignes clignotantes sont interdites

Autres dispositions

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Volet architectural et paysager

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en-dehors de voies de circulation.

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

*** Protection des haies :**

Les compensations exigées en contre partie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

* Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -

Abrogé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU comporte un secteur situé en zone inondable, défini dans l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grandlieu. Les limites de ce secteur sont repérées sur le plan de zonage.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER 1AU, AUL, AUT, 2AU ET 2AUC

On distingue six secteurs :

- **Le secteur 1AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur 1AUa**, d'urbanisation à court terme (habitat), à proximité du village du Grand Pébrol, sur un site non desservi par l'assainissement collectif
- **Le secteur 1AUI** consacré aux activités de sports et loisirs
- **Le secteur 2AUI**, destiné à moyen terme aux activités de loisirs
- **Le secteur AUT** réservé à l'hébergement et aux activités touristiques
- **Les secteurs 2AU** d'urbanisation à moyen terme, à dominante d'habitat. L'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le secteur 2AU comporte un espace situé en zone inondable, dans le lit majeur de l'Ognon, défini dans l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grandlieu. Les limites de cet espace sont repérées sur le plan de zonage.

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

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Les opérations autorisées dans les zones AU devront être compatibles avec les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Sont notamment autorisées, dans le respect des articles AU 3 à AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs 1AU et 1AUa

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements publics et de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux.

Les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone. Elles pourront être réalisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- b) Les extensions des habitations existantes (sous réserve de ne pas aboutir à un second logement) ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

- c) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur 1AUL :

- a) Les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif ayant un rapport direct avec les activités liées à la formation, aux loisirs, à l'enfance, à la culture et aux sports.
- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AUt :

- a) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions, installations et aménagements liés à ces activités.
- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- c) Les extensions des habitations existantes (sous réserve de ne pas aboutir à un second logement) ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

Dans les secteurs 2AU et 2AU1 :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou plusieurs fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, avec une largeur minimale de 4 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 5 m d'emprise.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Pour toute opération supérieure à deux lots, une palette de retournement de 20m x 20m sera exigée pour permettre le demi-tour des camions de collecte des ordures ménagères et des services de secours, à l'exclusion des secteurs où une continuité de circuit de ces véhicules, sans manœuvre de retournement, est possible.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Dans le secteur 1AUa, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Abrogé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

Les façades des constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées,

- à 15 mètres au moins de l'axe des RD (hors agglomération),
- à 15 mètres au moins des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre d'un dossier opérationnel (constructions groupées, lotissement, etc.),
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies.

Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des RD.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles précédentes sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m² non-accolées à la construction principale et aux piscines qui peuvent s'implanter à moins de trois mètres des limites séparatives.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles d'implantation sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal est fixé à : 0.6

(Définition CES : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.)

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout de toiture ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout des toitures, 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptées de cette règle.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux, y compris pour les annexes, s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

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.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Un minimum de trois places de stationnement par logement sera exigé.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

En secteur 1AUL, le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations –

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

*** Protection des haies :**

Les compensations exigées en contre partie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

*** Protection des boisements homogènes :**

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Abrogé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE

Caractère de la zone AUE

La zone AUE est réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités économiques.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur AUea, correspondant à la zone de la Raye
- le secteur AUeb, correspondant au secteur de la Bayonne

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

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -

Les opérations autorisées dans les zones AU devront être conformes aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

Sont autorisées, dans le respect des articles AUE 3 à AUE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de commerce de gros ou de commerce lié à une activité autorisée sur la zone, de bureaux et d'entrepôt.
- b) Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dont les services sont principalement à destination des entreprises existantes ou à venir et de leurs salariés.
- c) En secteur AUeb seulement, les constructions à usage « d'hébergement hôtelier et touristique » et de « restauration ».
- d) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition :
 - Qu'elles soient intégrées avec harmonie dans le volume principal,
 - Qu'elles soient édifiées postérieurement ou concomitamment aux bâtiments d'activités,
 - Que leur surface soit inférieure à 40 m² de plancher.

Conformément au principe du local accessoire, le logement de fonction aura la même destination que l'activité principale dont il dépend.

- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, ainsi que les équipements d'infrastructure.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Les accès directs sur la RD137 sont interdits.

Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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.

2 - Voirie

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

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

- Largeur minimale de chaussée : 5 m pour les voies à double sens de circulation et 3,50 m pour les voies à sens unique.
- Largeur minimale de plate-forme : 5 à 10 m, selon la fonction de desserte et de liaison de la voie.

Lorsque les voies sont prévues en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour. Les palettes de retournement auront un diamètre minimum de 20 m.

ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans le secteur AUeb, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Le raccordement s'effectuera soit gravitairement, soit par relèvement. Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement devra être équipée d'une installation de relèvement, à la charge du constructeur.

Afin de répondre à des considérations techniques, des dispositifs d'assainissement autonome transitoires pourront être autorisés pour les premières entreprises s'implantant sur cette zone.

Dans tous les cas, l'évacuation d'eaux résiduaires d'activités dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

Dans le secteur AUea, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain, à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Abrogé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

Hors espace urbanisé, la marge de recul minimale des constructions et des installations est de 35 m par rapport à l'axe de la RD 137 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A 83.

Hors agglomération, la marge de recul minimale des constructions est de 35 m par rapport à l'axe des RD 117 et 137, y compris en cas d'existence d'un projet urbain, et de 25 m pour les autres RD.

Les façades des constructions doivent être implantées par ailleurs avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies publiques et privées.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public ainsi que les équipements d'infrastructure sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les façades des constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux doivent être implantées à 6 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives de fonds de parcelle.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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.

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

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 espaces techniques et zones de stockage seront implantés à l'arrière des constructions ou intégrés à l'arrière d'éléments occultants traités dans le prolongement des bâtiments.

Toitures

Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture.

Parois verticales

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives ne seront utilisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...)

Coffrets : les coffrets en bordure de voie devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Panneaux, enseignes, totems

Les enseignes clignotantes sont interdites

Autres dispositions

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

En zone AUeb, les clôtures seront constituées de panneaux de treillis soudés de 1,80 m de hauteur et de couleur foncée (gris ou vert foncé).

Volet architectural et paysager

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en-dehors de voies de circulation.

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

* Protection des haies :

Les compensations exigées en contre partie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

* Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -

Abrogé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Caractère des zones A

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte par ailleurs quatre secteurs :

- **le secteur Ah1**, secteur naturel habité (villages et hameaux), au sein duquel la construction de nouveaux logements est autorisée,
- **le secteur Ah2**, secteur naturel habité (hameaux et maisons isolées), sans possibilité de construction de nouveaux logements,
- **le secteur Ah2t**, secteur naturel habité (hameaux et maisons isolées), sans possibilité de construction de nouveaux logements, intégrant des activités de loisirs,
- **le secteur Ahe**, correspondant à une entreprise située dans le hameau des Ridelières,
- **le secteur Ab**, correspondant à un espace situé en entrée de bourg, sur la RD 117.

La zone A et le secteur Ah1 comportent des secteurs situés en zone inondable, dans le lit majeur de l'Ognon, définis dans l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grandlieu. Les limites de ces secteurs sont repérées sur le plan de zonage.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont interdites toutes constructions et toutes extensions de constructions dans la zone inondable, ainsi que les sous-sols.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- b) Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines ...), à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires (présence permanente indispensable) à une exploitation agricole existante dans la zone,
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité, en zone U, Ah1 ou Ah2,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole,
 - que la surface de plancher totale soit inférieure à 150 m²,

- que toute éventuelle annexe soit contenue au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m par rapport à la construction initiale.
- c) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (logements de fonction), sans création de logement supplémentaire, à condition que celle-ci n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et ne dépasse pas une emprise au sol de 50m². Toutefois, la surface de l'extension peut être majorée, dans le cas de logements de petite ou de moyenne taille, de façon à pouvoir atteindre une surface de plancher maximale de 150 m². Cette extension est limitée à 30% dans les zones inondables.
- d) La création d'activités agritouristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres ...) de bureaux, de locaux de transformation et/ou de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production.
- e) La création de gîtes ruraux, uniquement dans des habitations existantes.
- f) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum), suivant la réglementation en vigueur et à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou à la valorisation du milieu naturel, sauf dans les zones humides et les zones inondables identifiées sur le plan de zonage. Les exhaussements de sol sont limités à 1 m de hauteur à l'exception des ouvrages de rétention des eaux à usage agricole réalisés en conformité avec la loi sur l'eau.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.
- i) Les travaux et aménagements d'intérêt public nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- j) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ah1 :

- a) La construction de nouveaux logements.
- b) La création de logements par changement de destination du bâti existant,
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant au titre I du présent règlement,

- d) Les équipements de services publics et d'intérêt public, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- e) L'extension des constructions à usage d'habitation existant et à usage artisanal existant, à condition que celle-ci n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant. Toutefois, la surface de l'extension peut être majorée, dans le cas de logements de petite ou de moyenne taille, de façon à pouvoir atteindre une surface de plancher maximale de 150 m².
- f) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres ...) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une activité agricole existante.
- g) La création de gîtes ruraux, uniquement dans des habitations existantes.
- h) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs Ah2 et Ah2t :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- b) Les constructions nouvelles à destination de logement de fonction agricole et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines ...), à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante à proximité,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole,
 - que la surface de plancher totale soit inférieure à 150 m²,
 - que toute éventuelle annexe soit contenue au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m par rapport à la construction initiale.
- c) Les équipements de services publics et d'intérêt public, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- d) La création de logements de fonction agricoles par transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
 - que les dispositions en matière d'assainissement et de stationnement soient respectées.
- e) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans création de logement supplémentaire, à condition que celle-ci n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant. Toutefois, la surface de l'extension

peut être majorée, dans le cas de logements de petite ou de moyenne taille, de façon à pouvoir atteindre une surface de plancher maximale de 150m²

- f) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres ...) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, et ce dans le prolongement d'une activité agricole existante
- g) La création de gîtes ruraux, uniquement dans des habitations existantes
- h) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² de surface de plancher.
- i) En secteur Ah2t, les constructions, installations et aménagements liés aux activités de loisirs ainsi que les structures d'accueil et d'hébergement liés à ces activités.

Dans le secteur Ahe :

L'extension des bâtiments existants à usage artisanal à condition que celle-ci n'excède pas 50% de la surface de plancher de bâtiments existant.

Dans le secteur Ab :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La création de nouveaux accès privés directs est interdite le long des RD 117 et 137. Tout projet (y compris les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale de 4 m (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel –

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Abrogé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Hors espace urbanisé, la marge de recul minimale des constructions et des installations est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 137 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A 83.

En-dehors des secteurs situés en agglomération et y compris en cas d'existence d'un projet urbain, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des RD 117 et 137 ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des RD 57 et 63.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Les façades des constructions doivent par ailleurs être implantées avec un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise publique ou de la voie, sauf dans le cas d'une implantation à l'angle de deux voies, le retrait à l'alignement d'au moins 5 m ne s'appliquant alors que par rapport à la voie desservant la construction.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades des constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à celles-ci.

Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes sont autorisées pour les changements de destination autorisés (activités agri-touristiques), pour la réfection des constructions existantes, ainsi que pour les annexes de moins de 20 m² et les piscines, sans pouvoir dépasser, sauf autorisation expresse, les limites des propriétés existantes.

Les piscines devront toutefois être implantées à 1 m au moins des limites séparatives.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Toute éventuelle annexe devra être contenue au sein d'un périmètre distant de moins de 20 m de la construction initiale.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Dans le secteur Ah1, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal est fixé à : 0.6 applicable aux nouvelles constructions sur terrains nus et dans les cas de création de logements par changement de destination du bâti existant.

(Définition CES : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.)

Le C.E.S. n'est pas réglementé dans la zone A et le secteur Ah2.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Les bâtiments à usage agricole ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de toute règle de hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Si la construction à usage d'habitation est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage, 3,20 mètres à l'égout des toitures et 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4,20 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les changements de destination autorisés à l'article A2-d ou la réfection des constructions existantes.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur rue et en limites séparatives. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
- 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction, sauf en limite des zones agricoles ou naturelles riveraines.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 mètre en façade,
- à 1,80 mètre en limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures dont la conservation apparaît souhaitable pour la préservation du paysage.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rue, en limites séparatives, ainsi qu'en limites des zones agricoles ou naturelles riveraines.

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.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Pour chaque nouveau logement, il est demandé de réaliser au moins trois places de stationnement sur le domaine privé.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de place requis, une compensation de places supprimées sera demandée sur la même unité foncière.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent être imposées.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

*** Protection des haies :**

Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

*** Protection des boisements homogènes :**

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Abrogé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

La zone N est composée de trois secteurs :

- **le secteur Ns**, correspondant aux sites naturels sensibles qu'il apparaît nécessaire de préserver de toute construction.
- **le secteur Nh**, secteur naturel habité, correspondant à quelques sites construits au sein de la zone naturelle.
- **Le secteur NI**, correspondant à une partie du site de Chantemerle, destiné aux loisirs et à la détente,
- **Le secteur Nas**, correspondant à la station d'épuration dédiée au bourg.

Les secteurs Ns et Nh comportent des secteurs situés en zone inondable, dans le lit majeur de l'Ognon, définis dans l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grandlieu. Les limites de ces secteurs sont repérées sur le plan de zonage.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières dans l'article 2.

Sont interdites toutes constructions et toutes extensions de constructions dans la zone inondable, ainsi que les sous-sols.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions de respecter les distances de réciprocité en vigueur, ainsi que l'exigence d'un recul minimum de 10 mètres par rapport aux vignes, et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Ns :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- b) Les équipements de services publics et d'intérêt public, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou à la valorisation d'un milieu naturel, sauf dans les zones humides et les zones inondables identifiées sur le plan de zonage.

Dans le secteur Nh :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de cinq ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant au titre I du présent règlement,
- b) Les équipements de services publics et d'intérêt public, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- c) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans création de logement supplémentaire, à condition que celle-ci n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant. Toutefois, la surface de l'extension peut être majorée, dans le cas de logements de petite ou de moyenne taille, de façon à pouvoir atteindre une surface de plancher maximale de 150 m². Cette extension est toutefois limitée à 30% dans les zones inondables.
- d) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² de surface de plancher. Cette surface d'annexe est toutefois limitée à 30 m² dans les zones inondables.

Dans le secteur Nas :

En-dehors des zones humides identifiées sur le plan de zonage, la construction, la reconstruction, l'extension des infrastructures et des équipements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans le secteur NI :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de loisirs et de détente,
- b) Les équipements de services publics et d'intérêt public, notamment ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et des cours d'eau, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou à la valorisation d'un milieu naturel, sauf dans les zones humides et les zones inondables identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La création de nouveaux accès privés directs est interdite le long des RD 117 et 137. Tout projet (y compris les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, avec une largeur minimale de 4 m.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif agréé et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Abrogé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Hors espace urbanisé, la marge de recul minimale des constructions et des installations est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 137 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A 83.

Hors agglomération, la marge de recul minimale des constructions est de 35 m par rapport à l'axe de la RD 137, y compris en cas d'existence d'un projet urbain, et de 25 m pour les autres RD.

Les façades des constructions doivent par ailleurs être implantées avec un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades des constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à celles-ci.

Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes sont la réfection des constructions existantes, ainsi que pour les annexes de moins de 20 m² et les piscines.

Les piscines devront être implantées à 1 m au moins des limites séparatives.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout de toiture.

Si la construction à usage d'habitation est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout des toitures.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4,20 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés de toute règle de hauteur.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec l'environnement existant.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur rue et en limites séparatives. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
- 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction, sauf en limites des zones agricoles ou naturelles riveraines.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 mètre en façade,
- à 1,80 mètre en limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures dont la conservation apparaît souhaitable pour la préservation du paysage.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rue et en limites séparatives.

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.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement-

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Tout projet de suppression de l'état boisé sur ces éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. La collectivité après examen de la déclaration

accordera ou non l'autorisation de suppression de l'état boisé et définira les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

* Protection des haies :

Les compensations exigées en contre partie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

* Protection des boisements homogènes :

Les boisements identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, lorsqu'une demande de suppression dûment justifiée sera accordée, les mesures compensatoires suivantes seront exigées : remplacement du boisement supprimé par la plantation d'un nouveau boisement à surface équivalente ou plantation d'un linéaire de haie bocagère, la surface du boisement initial étant dans ce cas convertie en mètres linéaires divisés par deux. (Ex : 500 m² supprimés=250 mètres linéaires plantés)

Toutes nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et variées.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Abrogé.

ANNEXE

