

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		2
ARTICLE 1	Champ d'application territorial du plan	2
ARTICLE 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	2
ARTICLE 3	Division du territoire en zones	3
ARTICLE 4	Adaptations mineures	6
ARTICLE 5	Opposition à l'article L. 123-10-1 du Code de l'urbanisme	6
ARTICLE 6	Bâtiments sinistrés (Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)	6
ARTICLE 7	Secteurs boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb.	6
ARTICLE 8	Chemins protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 6° du Code l'Urbanisme	6
ARTICLE 9	Permis de démolir	6
ARTICLE 10	Les clôtures	7
ARTICLE 11	Caractère patrimonial des constructions	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		 8
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone Ua - au secteur Uai	9
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Ub - aux secteurs Uba, Ubai, Ubb, Ubc	16
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone Ube	23
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone Uc	27
CHAPITRE 5	Dispositions applicables à la zone Ue - au secteur Uei	32
CHAPITRE 6	Dispositions applicables à la zone Uf	37
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		 42
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	43
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone 2AU	48
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		 50
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A - aux secteurs Ac, Ab et An	51
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Ah1 - au secteur Ah1c	56
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone Ah2	62
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone Ahp	67
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		 72
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone Nl - aux secteurs Nln, Nli et Nlei	73
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Ns - au secteur Nsi	78

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-NICOLAS DE REDON.

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

1. Seules quatre dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme) demeurent applicables dans les communes dotées d'un PLU. Il s'agit des dispositions suivantes :

R.111-2 : salubrité ou sécurité publique

R. 111-4: protection des sites ou vestiges archéologiques

R.111-15 : protection de l'environnement

R. 111-21 : aspect des constructions

Les articles sont rappelés ci-après :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R. 111-21

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 - Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en

considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les perspectives prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "... après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visé à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication." En conséquence et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme « doivent figurer en annexe au « plan local d'urbanisme » les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre ».

4 - Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental approuvées par arrêté préfectoral du 3 février 1982.

5 - Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication de ce PLU restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

6 - Demeure applicable la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zonage

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

Ua*	C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle intéresse deux secteurs de la commune, le centre ville et le secteur de La Digue. Ce dernier est soumis en partie au risque d'inondation et fait l'objet d'un sous-secteur Uai. Elle intègre des jardins à protéger.
Ub	Il s'agit d'une zone d'extension de l'agglomération à caractère d'habitat pavillonnaire qui s'est développée essentiellement sous forme de lotissement. Les équipements d'infrastructures existent ou seront réalisés dans un avenir proche. Les installations commerciales ou artisanales y sont autorisées. Cette zone est divisée en 4 secteurs :

	<ul style="list-style-type: none"> - Uba, correspondant au tissu aggloméré le plus proche du centre ville et comprend un sous-secteur Ubai correspondant au secteur de la Brousse, - Ubb correspondant au tissu aggloméré plus diffus et plus éloigné du centre ville. - Ubc correspondant au secteur favorisant la réalisation de projets d'habitation collectifs.
Ube	Il s'agit des secteurs accueillant les équipements publics et communaux. Les équipements d'infrastructures existent ou seront réalisés dans un avenir proche.
Uc	La zone Uc correspond au village de Quinsignac, seul village desservi en assainissement collectif où les nouvelles constructions sont autorisées dans les dents creuses.
Ue	<p>Il s'agit des zones destinées à accueillir les activités économiques (artisanat, commerces, services, bureaux et entrepôt commerciaux et hôtel) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.</p> <p>Elle comprend le secteur Uei correspondant à la zone de la Digue soumise au risque d'inondation.</p>
Uf	Il s'agit des zones des Bauches et de Tabago, destinées à accueillir les activités économiques (industrie, artisanat).

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

1AU	<p>Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles liées à l'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.</p> <p>Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.</p>
2AU	<p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.</p>

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

A	<p>Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.</p> <p>Elle comprend :</p>
----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - un secteur Ac qui correspond au périmètre de captage d'eau potable. - un secteur Ab, secteur à usage agricole où les constructions sont interdites pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat. - un secteur An de sensibilité environnementale.
Ah1*	<p>Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées pour certains hameaux sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant, comblement des dents creuses.</p> <p>Ainsi, les nouvelles constructions sont autorisées dans les dents creuses.</p> <p>Elle comprend un sous secteur Ah1c où ne sont autorisés que les abris pour animaux.</p>
Ah2*	<p>Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, non agricole, dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.</p>
Ahp*	<p>Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, à caractère patrimonial, non agricole et dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.</p>

4 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones délimitées par des tirets long, chacune d'elles est repérée par son indice.

NL	<p>Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux et de détente et ceux collectifs et d'intérêt général, notamment la réalisation d'un bassin-tampon destiné à réguler le régime des eaux pluviales et l'extension de la station d'épuration.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur NLi correspondant à la zone de la Digue Ouest - La Corderie soumise au risque d'inondation dans laquelle le permis de démolir est instauré. - le secteur NLei correspondant à la zone de la Digue est – Espace naturelle sensible soumise au risque d'inondation dans laquelle les constructions démontables sont autorisées - le secteur Nln correspondant aux zones de loisirs comprises dans le périmètre Natura 2000.
Ns	<p>La zone Ns comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.</p> <p>La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.</p> <p>Elle comprend le secteur Nsi correspondant aux zones soumises au risque</p>

	d'inondation.
--	---------------

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

6 - Les constructions pour lesquelles le permis de construire pour rénovation-construction est autorisé, sont identifiées sur le plan par une étoile rouge. Ce dernier renvoie à l'inventaire joint en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - OPPOSITION A L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L. 111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - SECTEURS BOISES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, 7° DU CODE L'URBANISME

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable.

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

ARTICLE 8 - CHEMINS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, 6° DU CODE L'URBANISME

Les chemins protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 6° du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 9 -PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est institué :

- pour l'ensemble des constructions en zone Ua, Uai, NLi, NLei, Ah1, Ah2 et Ahp,
- dans les périmètres de protection des monuments historiques.

ARTICLE 10 - LES CLOTURES

Le conseil Municipal a décidé dans sa délibération du 15 novembre 2007 de soumettre sur la commune les clôtures à déclaration préalable à compter du 1^{er} octobre 2007.

ARTICLE 11 – CARACTERE PATRIMONIAL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de caractère patrimonial datent d'avant le milieu du XX^{ème} siècle, présentent des façades tramées, toutes ou parties en pierres apparentes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le territoire communal comprend les 6 zones urbaines :

La zone Ua:

- Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération. Cette zone comprend des constructions à usage d'habitation, des équipements d'intérêt public et des constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.

La zone Ub:

- Cette zone correspond aux extensions urbaines de l'agglomération, extensions qui se sont développées sous la forme de lotissements. Outre les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à accueillir des commerces, de l'artisanat, des bureaux et des services, ainsi que des équipements d'intérêt public y sont autorisées.

La zone Ube:

- Il s'agit des secteurs accueillant les équipements publics et communaux.

La zone Uc:

- Cette zone correspond au village de Quinsignac. Outre les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à accueillir des commerces, de l'artisanat, des bureaux et des services, ainsi que des équipements d'intérêt public y sont autorisées.

La zone Ue:

- Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les activités (artisanat, de commerces, services, bureaux et entrepôts commerciaux ou hôtel) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

La zone Uf:

- Il s'agit des zones notamment des Bauches et de Tabago, destinées à accueillir les activités économiques artisanales et industrielles.

TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua*

CARACTERE DE LA ZONE Ua*

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle intéresse deux secteurs de la commune, le centre ville et le secteur de La Digue. Ce dernier est soumis en partie au risque d'inondation et fait l'objet d'un sous-secteur Uai.

Elle intègre des jardins à protéger. Dans cette zone est établi le permis de démolir.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ua :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua2,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.
- Les constructions dans les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à protéger à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires commerciaux", les changements de destination des commerces implantés le long de ces voies en habitation : ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

De plus en Uai :

- Toute organisation de l'espace bâti conduisant à un effet de « construction en bande » résultant de logements contigus constituant un linéaire supérieur à 25 m.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux de parkings collectifs, sous réserve qu'ils soient dotés de cuvelages et de dispositifs permettant d'empêcher l'intrusion des eaux ;
- Les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite ;
- Les écoles et crèches ;
- Les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique ;

- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque ;
- Les constructions, installations et aires de stockage pour produits dangereux, polluants ou flottants.

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

2.1 - Rappels : Sont soumis à permis de démolir les démolitions dans le périmètre de 500 m des monuments historiques.

2.2 - Sont admises, sous réserve les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 - Les installations classées soumises à déclaration et les activités artisanales sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...).
- b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

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

2.2.3 - Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la rue de Nantes, sous réserve qu'elle bénéficie d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté ministériel du 21 mars 2011.

2.2.4 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

2.2.5 – Les annexes et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à protéger.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

Sur les sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

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

A double sens :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

En sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 m
- largeur minimale de plateforme : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Eaux pluviales :

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 – Electricité et autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement:-

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'aménagement,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.5 - Les ordures ménagères :

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un espace pour le stockage des conteneurs devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait jusqu'à 5 m maximum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

En Uai, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface de l'unité foncière, sera au plus égale à :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : 20%
- pour les constructions à usage d'activités économiques et de services et leurs annexes : 30%
- les parkings seront réalisés à fleur de sol naturel.

Les surfaces construites au dessus de la cote de référence augmentée de 0,20 m sur des piliers n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

En Uai, les constructions à usage d'habitation ou d'activité comporteront un 1^{er} niveau de plancher à 0,20 m au moins au dessus de la cote de référence.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

11.1 - Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Toitures :

11.2.1 Pour les réhabilitations et les changements de destination :

Les toitures à pans doivent être constituées de deux versants principaux compris entre 35° et 45°, se joignant par le faitage. La couverture sera d'aspect ardoise en tenue et teinte.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

11.2.2 Pour les nouvelles constructions :

Les toitures ne sont pas règlementées.

11.2.3 Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures peuvent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La clôture pleine est limitée à 1,50 m maximum, l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.4 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

11.5 En secteur Uai, sont interdits les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 - Constructions à usage d'habitation : Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.4 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant pour les restaurants d'une surface supérieure à 150 m²,

12.6 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

12.8 - Pour les activités s'implantant dans des constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement et les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone d'extension de l'agglomération à caractère d'habitat pavillonnaire qui s'est développée essentiellement sous forme de lotissement. Les équipements d'infrastructures existent ou seront réalisés dans un avenir proche. Les installations commerciales ou artisanales y sont autorisées.

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- **Uba**, correspondant au tissu aggloméré le plus proche du centre ville et comprend un sous-secteur **Ubai** correspondant au secteur de la Brousse,
- **Ubb** correspondant au tissu aggloméré plus diffus et plus éloigné du centre ville.
- **Ubc** correspondant au secteur favorisant la réalisation de projets d'habitation collectifs.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub2,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2.
- Les constructions dans les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à protéger à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

De plus, dans le secteur Ubai :

- Toute organisation de l'espace bâti conduisant à un effet de « construction en bande » résultant de logements contigus constituant un linéaire supérieur à 25 m.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux de parkings collectifs, sous réserve qu'ils soient dotés de cuvelages et de dispositifs permettant d'empêcher l'intrusion des eaux ;
- Les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite ;
- Les écoles et crèches ;
- Les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique ;

- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque ;
- Les constructions, installations et aires de stockage pour produits dangereux, polluants ou flottants.

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

- 2.1 - Les installations classées soumises à déclaration et les activités artisanales sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...).
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2 - Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la rue de Nantes et R.D. 164, sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté ministériel du 21 mars 2011.
- 2.4 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.5 – Les annexes et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à protéger.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

Sur les sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

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

A double sens :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

En sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 m
- largeur minimale de plateforme : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - Eaux pluviales :

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de.

4.5 - Les ordures ménagères

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1 La construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 775 : 10 m minimum.
- Autres voies : 5 m minimum.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

6.3 - Dans **le secteur Ubc**, l'implantation des immeubles collectifs d'habitation s'effectuera entre 0 et 5 mètres maximum de l'alignement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

En Ubai, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface de l'unité foncière, sera au plus égale à :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : 20%
- pour les constructions à usage d'activités économiques et de services et leurs annexes : 30%
- les parkings seront réalisés à fleur de sol naturel.

Les surfaces construites au dessus de la cote de référence augmentée de 0,20 m sur des piliers n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans les **secteurs Uba et Ubb** : 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère,
- dans le **secteur Ubc** : 9,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public.

En Ubai, les constructions à usage d'habitation ou d'activité comporteront un 1^{er} niveau de plancher à 0,20 m au moins au dessus de la cote de référence.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

11.1 - Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures peuvent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La clôture pleine est limitée à 1,50 m maximum, l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.3 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

11.4 En secteur Ubai, sont interdites les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- Maisons individuelles : 2 places de stationnement (parking et/ou garage) par logement.
- Appartements :
 - 1 place de stationnement par logement T1 à T2
 - 2 places de stationnement par logement T3 et supérieur

12.2 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.4 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

12.6 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement et les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE U~~b~~ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ube

CARACTERE DE LA ZONE Ube

Il s'agit des secteurs accueillant les équipements publics et communaux. Les équipements d'infrastructures existent ou seront réalisés dans un avenir proche.

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

ARTICLE Ube 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1 Les constructions, installations et leurs annexes à condition d'être des équipements d'intérêt public à vocation sportive, éducative, culturelle, scolaire, sociale...

2.2 Les constructions, installations et leurs annexes à condition d'être des équipements publics ou communaux.

2.3 Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.4 Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt public.

ARTICLE Ube 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD164 et sur la RD775, de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune, est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

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

A double sens :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

En sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 m
- largeur minimale de plateforme : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ube 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Eaux résiduaires : L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être conforme aux exigences en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - Eaux pluviales :

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotissement (ou de permis groupé),
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.5 - Les ordures ménagères

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.
Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Ube 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :
- 100 m par rapport à l'axe de la RD775 pour les habitations,
- 50 m par rapport à l'axe de la RD775 pour les bâtiments d'activités,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2. - Règles concernant les autres voies :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des différentes voies.

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

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE Ube 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ube 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ube 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

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 Ube 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ube 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement et les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ube 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ube 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ube 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone Uc correspond au village de Quinsignac, seul village desservi en assainissement collectif où les nouvelles constructions sont autorisées dans les dents creuses.

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc2.

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

2.1 - La réhabilitation, le changement de destination et l'extension des bâtiments sont autorisés à condition de préserver le caractère patrimonial des dites constructions comme indiqué à l'article Uc 11.

2.2 - La rénovation-construction des bâtiments patrimoniaux identifiés au zonage sont autorisées à condition de préserver le caractère patrimonial des dites constructions comme indiqué à l'article Uc 11.

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

2.4 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

3.2 - Voirie :

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

A double sens :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

En sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 m
- largeur minimale de plateforme : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - L'assainissement : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées résiduelles liées aux activités, dans le réseau d'assainissement public lorsque celui-ci sera réalisé, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux : Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum par rapport aux voies de 5 m par rapport à l'alignement.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas, l'implantation devra se faire au minimum dans le prolongement de la construction existante ou en retrait,
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions d'habitation et des bâtiments à usage artisanal ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect général :

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale (volume, matériaux).

Pour **les bâtiments patrimoniaux**, le rythme et l'aspect des façades, les matériaux de couvertures ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent, devront être conservés ou remplacés à l'identique.

De même, les adjonctions ou modifications de constructions existantes et les annexes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain et bénéficier de la même qualité de traitement.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Toitures :

11.2.1 Pour les réhabilitations et les changements de destination :

Les toitures à pans doivent être constituées de deux versants principaux compris entre 35° et 45°, se joignant par le faîtage. La couverture sera d'aspect ardoise en tenue et teinte. Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

11.2.2 Pour les nouvelles constructions :

Les toitures ne sont pas règlementées.

11.2.3 Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures peuvent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La clôture pleine est limitée à 1,50 m maximum, l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.4 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Principes :

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

12.2 - Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement (parking et/ou garage) par logement,

12.3 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher,

12.4 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.5 - Etablissements divers

- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

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

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement et les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Uc 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit des zones destinées à accueillir les activités économiques (artisanat, commerces, services, bureaux et entrepôt commerciaux et hôtel) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

Elle comprend le **secteur Uei** correspondant à la zone de la Digue soumise au risque d'inondation.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole, d'habitation ou d'industrie.

1.2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

1.3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

1.4. De plus, en Uei :

- Toute organisation de l'espace bâti conduisant à un effet de « construction en bande » résultant de constructions contiguës constituant un linéaire supérieur à 25 m.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux de parkings collectifs, sous réserve qu'ils soient dotés de cuvelages et de dispositifs permettant d'empêcher l'intrusion des eaux ;
- Les équipements tels que les centres de secours principaux,...
- Les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique ;
- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque ;
- Les constructions, installations et aires de stockage pour produits dangereux, polluants ou flottants.

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

Sont admises sous conditions :

2.1. Les activités, sous réserve d'être liées aux fonctions de commerces, bureaux, ou d'artisanat si dans ce dernier cas ces activités sont liées à un point de vente sur place. Concernant précisément les commerces, ils ne sont autorisés que sous réserve que la surface de vente atteigne 300 m² de surface de plancher.

2.2. Les constructions liées aux activités d'hôtellerie et/ou de restauration.

2.3. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

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

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD164 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

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

- largeur minimale de chaussée : 7 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - L'assainissement : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Réseaux divers : L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, gaz, télécommunication, fluides divers, ...) doit être réalisé en souterrain.

4.5 - Les ordures ménagères

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD164,
- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2. - Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 35 m au moins de l'axe des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci en respectant un recul minimum de 6 m.

7.2 - Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Uei, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface de l'unité foncière, sera au plus égale à :

- pour les constructions à usage d'activités économiques et de services et leurs annexes : 30%
- les parkings seront réalisés à fleur de sol naturel.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur Uei, les constructions à usage d'activité comporteront un 1^{er} niveau de plancher à 0,20 m au moins au dessus de la cote de référence.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 2 m. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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.

Sont interdits les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptible de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.2 - Constructions à usage commercial : Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction.

12.3 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.4 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces non construites devront faire l'objet d'un aménagement paysagé.

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

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ue 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

CARACTERE DE LA ZONE Uf

Il s'agit principalement des zones des Bauches et de Tabago, destinées à accueillir les activités économiques artisanales et industrielles.

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

ARTICLE Uf a - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.2. Les constructions à usage commercial ou d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage autorisées à l'article 2.8.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Tous types d'activités à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante.
- 2.2. Les activités commerciales sont autorisées à condition d'être liées à des activités de production et/ou de logistique.
- 2.3. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, et que le logement soit intégré totalement dans le bâtiment d'activité avec une surface de 60 m² maximum.
- 2.6. La réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes sans lien avec les activités économiques, sans création de nouveau logement et à condition que la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher initiale.
- 2.7. La construction d'annexes liées aux constructions d'habitation existantes.
- 2.8. Les aires d'accueil des gens du voyage, uniquement sur la zone des Bauches.

2.9. Les constructions liées aux activités d'hôtellerie et/ou de restauration.

2.10. Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou public.

ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD164 est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2. L'assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux usées résiduaires : L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Réseaux divers : L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, gaz, télécommunication, fluides divers, ...) doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD164,
- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport à l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2. - Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

7.1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit en limite séparative avec réalisation d'un mur coupe feu,
- soit en retrait en respectant un recul minimum de 5 m.

7.2. Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de distribution d'énergie électrique.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70% de la parcelle.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage activités est mesurée à partir du sol existant avant exécution de fouilles et de remblais, elle ne pourra excéder 15 m à l'égout du toit.

La hauteur des cheminées et des grues est limitée à 65 m.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2 m. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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.

Enseignes : Les enseignes doivent prendre place dans les limites des façades de la construction.

Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.

Aires de stockage : Elles sont interdites dans la marge de recul, sauf impossibilité technique. Elles sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnés en sortie arrière du terrain.

Quais de déchargement : les quais de déchargement ne doivent pas être visibles depuis les voies de dessertes principales, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.2 - Constructions à usage commercial : Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction.

12.3 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher.

12.4 – Constructions à usage d'industrie et artisanat : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

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

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE Uf 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Uf 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

Le territoire communal comprend les 2 zones à urbaniser suivantes :

La zone 1AU: Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles liées à l'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

La zone 2AU: Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles liées à l'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à 1 hectare, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités artisanales soumises à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2. La voirie :

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

A double sens :

- une largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- une largeur minimum de plate-forme : 8 mètres

En sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 m
- largeur minimale de plateforme : 6 m

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - L'alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - L'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Eaux pluviales :

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.5 - Les ordures ménagères

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.
Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 - Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures peuvent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La clôture pleine est limitée à 1,50 m maximum, l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.3 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1. - Construction à usage d'habitation :

- Maisons individuelles : 2 places de stationnement (parking et/ou garage) par logement et une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun.

- Appartements :
 - 1 place de stationnement par logement T1 à T2
 - 2 places de stationnement par logement T3 et supérieur

12.2. - Construction à usage de bureau et de service : Une place de stationnement par 40m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage de commerce : Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction.

12.4 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agrément plantés.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD164,
- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

6.2. - Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

La zone A : Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Elle comprend :

- un **secteur Ac** qui correspond au périmètre des captages d'eau potable.
- un **secteur Ab**, secteur à usage agricole où les constructions sont interdites afin de créer une zone tampon entre le tissu agricole et urbain et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.
- un **secteur An** correspondant aux zones agricoles de sensibilité environnementales.

La zone Ah1* : Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées pour certains hameaux sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant, comblement des dents creuses.

Ainsi, les nouvelles constructions sont autorisées dans les dents creuses.

Elle comprend un sous secteur **Ah1c** où ne sont autorisés que les abris pour animaux.

La zone Ah2* : Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, non agricole, dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

La zone Ahp* : Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, à caractère patrimonial, non agricole et dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

Il s'agit des hameaux de La Chapelainie, Provotais, Clardais, Cour de Rotz et Lainé.

TITRE IV

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

La zone agricole comprend :

- un **secteur Ac** qui correspond au périmètre de captage d'eau potable.
- un **secteur Ab**, secteur à usage agricole où les constructions sont interdites afin de créer une zone tampon entre le tissu agricole et urbain et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.*
- un **secteur An** correspondant aux zones agricoles de sensibilité environnementales.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

2.1 Sont autorisés en zone A et dans le secteur Ac sous réserve que toutes dispositions soient prises pour ne pas porter atteinte à la qualité de la nappe souterraine :

2.1.1 Les constructions, installations et équipements à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole, implantés à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future et que toutes dispositions soient prises pour ne pas porter atteinte à la qualité de la nappe souterraine sur les secteurs identifiés au zonage.

2.1.2 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.

2.1.3 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

2.1.4 Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 50 m des bâtiments agricoles ou en continuité avec un ensemble bâti existant, En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.1.5 Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération.

2.1.6 Les piscines liées aux logements de fonction.

2.1.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

2.1.8 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.

2.1.9 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.

2.1.10 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

2.2 En secteur Ab exclusivement, les installations, équipements et infrastructures d'intérêt général et collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

2.3 En secteur An exclusivement les abris pour animaux et les parcs de contention en dehors des zones humides.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD164 et sur la RD775, de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune, est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

Sans objet

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques et résiduaires :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.3 - Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits.

4.4 - Les ordures ménagères

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD164,
- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2. - Règles concernant les autres voies :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect général :

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale (volume, matériaux).

De même, les adjonctions ou modifications de constructions existantes et les annexes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain et bénéficier de la même qualité de traitement.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.3 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

13.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager en accord avec la végétation de la zone.

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

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE IV

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah1*

CARACTERE DE LA ZONE Ah1

Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées pour certains hameaux sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant, comblement des dents creuses.

Les nouvelles constructions sont autorisées dans les dents creuses. Dans cette zone est établi le permis de démolir.

Elle comprend un sous secteur **Ah1c** où ne sont autorisés que les abris pour animaux.

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

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Ah1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Uniquement en zone Ah1 :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Les constructions dans les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à protéger à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

En secteur Ah1c, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ah1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités à l'exclusion de celles interdites à l'article Ah1, à condition d'être implantées dans les dents creuses.

- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension des bâtiments sont autorisés à condition de préserver le caractère patrimonial des dites constructions comme indiqué à l'article Ah1 11.

- La rénovation-construction des bâtiments identifiés au zonage sont autorisées à condition de préserver le caractère patrimonial des dites constructions comme indiqué à l'article Ah1 11.

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

– Les annexes et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme terrains cultivés à protéger.

- **En Ah1c**, les abris pour animaux sont autorisés à condition d'être d'aspect extérieur bois sans maçonnerie, de 3,5 mètres maximum de hauteur totale, de 20 m² maximum d'espace clos par abri et limités à un par unité foncière.

ARTICLE Ah1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD775, de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune, et sur la voie communale d'intérêt communautaire n°2, est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

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

A double sens :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

En sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 m
- largeur minimale de plateforme : 5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ah1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2. L'assainissement : En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4. Electricité et autres réseaux : Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ah1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ah1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

6.2. - Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, dans ce cas, l'implantation devra se faire au minimum dans le prolongement de la construction existante ou en retrait,
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Ah1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Ah1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ah1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

ARTICLE Ah1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE Ah1 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect général :

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

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

Pour **les bâtiments patrimoniaux**, le rythme et l'aspect des façades, les matériaux de couvertures ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent, devront être conservés ou remplacés à l'identique.

De même, les adjonctions ou modifications de constructions existantes et les annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain et bénéficier de la même qualité de traitement.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Toitures :

11.2.1 Pour les réhabilitations et les changements de destination :

Les toitures à pans doivent être constituées de deux versants principaux compris entre 35° et 45°, se joignant par le faitage. La couverture sera d'aspect ardoise en tenue et teinte.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront

autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

11.2.2 Pour les nouvelles constructions :

Les toitures ne sont pas règlementées.

11.2.3 Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

11.4 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE Ah1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Principes :

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

12.2 - Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

12.3 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher,

12.4 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.5 - Etablissements divers

- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

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

ARTICLE Ah1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ah1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ah1 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ah1 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE IV

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah2*

CARACTERE DE LA ZONE Ah2*

Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, non agricole, dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti. Dans cette zone est établi le permis de démolir.

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

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Ah2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah2 2.

ARTICLE Ah2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement, et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou de poussières, aux conditions suivantes :
 - Les changements de destination des bâtiments représentatifs du patrimoine communal, de se situer en dehors des périmètres de réciprocité agricole et d'être constitués en totalité ou partiellement de pierres, avec une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 30 m².
 - La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sans création de nouveau logement, à condition que la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher initiale.
 - La réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la rénovation-construction des bâtiments patrimoniaux identifiés au zonage à condition de préserver le caractère patrimonial des dites constructions comme indiqué à l'article Ah2 11.
- L'aménagement, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans changement de destination.
- Les annexes et leur extension, les équipements techniques et les équipements de piscine à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, de la voirie, des dispositifs hydrauliques ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 60 m².

ARTICLE Ah2 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD164 et sur la RD775, de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune, et sur la voie communale d'intérêt communautaire n°2, est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Ah2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2. L'assainissement

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées résiduelles liées aux activités, dans le réseau d'assainissement public lorsque celui-ci sera réalisé, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux : Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ah2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ah2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD164,
- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport à l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2. - Règles concernant les autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions autorisées peuvent être implantées à partir de l'alignement des voies existantes à condition de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

ARTICLE Ah2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Ah2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ah2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

ARTICLE Ah2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions doit respecter l'épannelage existant avec plus ou moins 1 mètre.

ARTICLE Ah2 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect général :

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale (volume, matériaux).

Pour **les bâtiments patrimoniaux**, le rythme et l'aspect des façades, les matériaux de couvertures ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent, devront être conservés ou remplacés à l'identique.

De même, les adjonctions ou modifications de constructions existantes et les annexes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain et bénéficier de la même qualité de traitement.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Toitures :

Les toitures à pans sont comprises entre 35° et 45°. Elles doivent être constituées de deux versants principaux se joignant par le faîtage ou d'un versant. La couverture sera d'aspect ardoise en tenue et teinte.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

11.3 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.4 - Les annexes et les constructions à usage d'activités :

Les annexes d'une largeur égale ou supérieure à 4 m et les constructions à usage d'activités devront comporter une toiture à deux pentes d'un minimum de 20°. Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

11.5 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE Ah2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Principes :

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

12.2 - Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

12.3 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher,

12.4 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.5 - Etablissements divers

- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

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

ARTICLE Ah2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ah2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ah2 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ah2 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE IV

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahp*

CARACTERE DE LA ZONE Ahp*

Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant, à caractère patrimonial, non agricole et dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

Il s'agit des hameaux de La Chapelainie, Provotais, Clardais, Cour de Rotz et Lainé.

L'évolution des constructions est autorisée de façon limitée et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ni au caractère patrimonial du bâti existant répertorié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme. Dans cette zone est établi le permis de démolir.

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

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Ahp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

- L'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement, et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou de poussières, aux conditions suivantes :
 - Les changements de destination des bâtiments représentatifs du patrimoine communal, de se situer en dehors des périmètres de réciprocité agricole et d'être constitués en totalité ou partiellement de pierres, avec une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 30 m².
 - La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sans création de nouveau logement, à condition que la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher initiale.
 - La réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la rénovation-construction des bâtiments patrimoniaux identifiés au zonage à condition de préserver le caractère patrimonial des dites constructions comme indiqué à l'article Ahp 11.
- L'aménagement, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans changement de destination.
- Les annexes et leur extension, les équipements techniques et les équipements de piscine à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, de la voirie, des dispositifs hydrauliques ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 60 m².

ARTICLE Ahp 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

3.2 - Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Ahp 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2. L'assainissement

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées résiduelles liées aux activités, dans le réseau d'assainissement public lorsque celui-ci sera réalisé, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4. Electricité et autres réseaux : Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ahp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions autorisées peuvent être implantées à partir de l'alignement des voies existantes à condition de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne une construction existante ayant une implantation différente, dans ce cas, l'implantation devra se faire au minimum dans le prolongement de la construction existante ou en retrait,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet.

ARTICLE Ahp 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

ARTICLE Ahp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions doit respecter l'épannelage existant avec plus ou moins 1 mètre.

ARTICLE Ahp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect général

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale (volume, matériaux).

Pour **les bâtiments patrimoniaux**, le rythme et l'aspect des façades, les matériaux de couvertures ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent, devront être conservés ou remplacés à l'identique.

L'orientation générale des constructions par rapport aux voies existantes devra être respectée.

De même, les adjonctions ou modifications de constructions existantes et les annexes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain et bénéficier de la même qualité de traitement.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Toitures

Les toitures à pans doivent être constituées de deux versants principaux compris entre 35° et 45°, se joignant par le faîtage. La couverture sera d'aspect ardoise en tenue et teinte. Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

11.3 - Les façades

Les façades doivent conserver ou être réalisées avec les matériaux traditionnellement présents dans ces hameaux patrimoniaux : aspect pierre apparente ou à vue, aspect enduit à la chaux et/ou à la terre, pierre de chaînage ou d'ouverture, décors de briques, linteaux en bois, ...

11.4 - Clôtures

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures doivent être pourvues d'un subsol surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit. Ils peuvent être démolis pour être reconstruit avec les mêmes matériaux et le même gabarit. Ils peuvent être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicules ou piéton.

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.

11.5 - Les annexes et les constructions à usage d'activités

Les annexes d'une largeur égale ou supérieure à 4 m et les constructions à usage d'activités devront comporter une toiture à deux pentes d'un minimum de 20°. Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

11.6 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE Ahp 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Principes :

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

12.2 - Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

12.3 - Construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher,

12.4 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.5 - Etablissements divers

- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

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

ARTICLE Ahp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ahp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ahp 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ahp 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le territoire communal comprend les 2 zones naturelles suivantes :

La zone Nl : Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux et de détente et ceux collectifs et d'intérêt général, notamment la réalisation d'un bassin-tampon destiné à réguler le régime des eaux pluviales et l'extension de la station d'épuration.

Elle comprend :

- le **secteur NLi** correspondant à la zone de la Digue Ouest - La Corderie soumise au risque d'inondation dans laquelle le permis de démolir est instauré.
- le **secteur NLei** correspondant à la zone de la Digue est – Espace naturelle sensible soumise au risque d'inondation dans laquelle les constructions démontables sont autorisées
- le **secteur Nln** correspondant aux zones de loisirs comprises dans le périmètre Natura 2000.

La zone Ns : Elle comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.

Elle comprend le **secteur Nsi** correspondant aux zones soumises au risque d'inondation.

TITRE V

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nl

CARACTERE DE LA ZONE Nl

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux et de détente et ceux collectifs et d'intérêt général.

Elle comprend :

- le **secteur Nli** correspondant à la zone de la Digue Ouest - La Corderie soumise au risque d'inondation dans laquelle le permis de démolir est instauré.
- le **secteur Nlei** correspondant à la zone de la Digue est – Espace naturelle sensible soumise au risque d'inondation dans laquelle les constructions démontables sont autorisées
- le **secteur Nln** correspondant aux zones de loisirs comprises dans le périmètre Natura 2000.

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

ARTICLE Nl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

De plus en Nli et Nlei :

- Les constructions et occupations du sol qui ne respecteraient pas le règlement du PPRI en vigueur
- Les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique ;
- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptible de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque ;
- Les constructions, installations et aires de stockage pour produits dangereux, polluants ou flottants.

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

Sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

2.1 En secteur Nl :

- Le stationnement de camping-cars et de caravanes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les équipements sportifs légers,
- Les activités fluviales, le cabotage et les installations liées,
- Les équipements collectifs et leurs installations liés au tourisme et aux loisirs,
- Les équipements publics liés aux réseaux,
- Les constructions à usage de restauration et de gîtes,
- Les curages et l'entretien des plans d'eau,

De plus, en Nln, tout projet devra faire l'objet d'une étude d'incidence au titre de Natura 2000.

2.2 En secteur Nli - A conditions de respecter le règlement du PPRI en vigueur :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les équipements sportifs légers,
- Les activités fluviales, le cabotage et les installations liées,
- Les équipements collectifs et leurs installations liés au tourisme, aux loisirs et à la formation,
- Les équipements publics liés aux réseaux,
- Les constructions à usage d'hébergement, de restauration et de gîtes,
- Les curages et l'entretien des plans d'eau,
- La rénovation et réhabilitation des constructions existantes

2.3 En secteur Nlei - A conditions de respecter le règlement du PPRI en vigueur :

- Les activités temporaires de formation à condition d'être liées au centre de formation de la Corderie,
- Les équipements collectifs et leurs installations liés au tourisme, aux loisirs et à la formation, à condition d'être légers, démontables temporaires et compatibles avec la vocation d'espaces naturels sensibles du site de la Digue, propriété Départementale acquise au titre de l'article L 142-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les équipements publics légers (panneaux) ou démontables destinés à accueillir, guider et canaliser le public selon l'article L. 142-10 du Code de l'environnement,
- Les équipements destinés à accueillir, guider et canaliser le public,
- Les curages et l'entretien des plans d'eau.

ARTICLE Nl 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

Sur les routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Nl 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation

existante ou autorisée en vertu de l'article NL2 sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques et résiduaires :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.3 - Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NL2 sont interdits (article L. 111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet.

ARTICLE Nl 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30% maximum de l'unité foncière.

ARTICLE Nl 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4,5 m à l'égout des toitures, à l'exception des équipements publics.

En Nli et NLei, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout du toit. Les constructions comporteront un 1^{er} niveau de plancher à 0,20 m au moins au dessus de la cote de référence.

ARTICLE Nl 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 - Aspect général :

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale (volume, matériaux).

De même, les adjonctions ou modifications de constructions existantes et les annexes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain et bénéficier de la même qualité de traitement.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.2 - Clôtures :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

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.

11.3 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

11.4 - En secteur NLi et NLei, sont interdits les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE NL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE V

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

CARACTERE DE LA ZONE Ns

Elle comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.

Elle comprend le **secteur Nsi** correspondant aux zones soumises au risque d'inondation.

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

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols et dépôts de matériaux seront interdits.

De plus en Nsi :

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

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

Sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces et notamment la réalisation de voies, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif.
- les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ns 11 et limité à un abri par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements à condition d'être réalisés en dehors des zones humides. Cependant, dans les zones humides, les affouillements et exhaussements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solutions alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteinte résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

La création d'accès privé direct sur la RD164 et sur la RD775, de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune, est interdite. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. - Règles concernant les RD hors agglomération :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD164,
- 75 m par rapport à l'axe de la section ouest de la RD775,
- 35 m par rapport l'axe de la RD775 de son intersection avec la RD164 jusqu'à la limite Est de la Commune,

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2. - Règles concernant les autres voies :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Sans objet.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m à l'égout des toitures, à l'exception des équipements publics.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les abris pour animaux devront être :

- d'aspect extérieur bois sans maçonnerie,
- de 3,5 mètres maximum de hauteur totale,
- de 20 m² maximum d'espace clos par abri,
- limités à un par unité foncière.

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 Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE Ns 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ns 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ns 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet