

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE VIX



PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION

DOCUMENT D'APPROBATION

Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la Délibération du :
26 Septembre 2007

Le Maire, Bertrand RIOT



PLU	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration	20 juin 1996		08 avril 1999	08 décembre 1999
Révision	21 janvier 2004	27 avril 2005	18 octobre 2006	
Révision simplifiée n°1	19 janvier 2005			25 mai 2005
Révision simplifiée n°2	15 février 2006			
Modification				



INGENIERIE DEPARTEMENT TRAVAUX PUBLICS

S.A.R.L. au capital de 12 000 € - n° SIRET 381 934 512 00025 - Code APE 742C
10 rue Alfred Kastler - Les Minimes - 17000 La Rochelle - Tél. 05 46 34 25 69 - Fax 05 46 34 27 61

E-Mail : urba@idtp.fr

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	2
II. LA ZONE URBAINE	9
SECTEUR UA, UB	10
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	10
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	11
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	17
SECTEUR UE	18
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	19
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	21
SECTEUR UX	22
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	22
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	25
III. LA ZONE A URBANISER	26
SECTEUR 1AU, 2AU, 1AUE	27
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	28
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	32
IV. LA ZONE AGRICOLE	33
SECTEUR A, AV, AZ	34
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	36
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	39
V. LA ZONE NATURELLE	40
SECTEUR N, NH, NL, N, Nz	41
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	42
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	45
VI. ANNEXES	46

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vix située dans le Département de la Vendée.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 123-7 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- l'article L. 147-1 du Code de l'Urbanisme
- l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- les lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et définies en annexe
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non

- les dispositions de l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés.
- les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les termes de l'article L. 513-14 du code du patrimoine
- le code de l'habitation et de la construction
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.
Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L. 312-2-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**
Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**
Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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



Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

C'est pourquoi on peut distinguer, la zone 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'Aménagement » et la zone 2AU définie comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, affecté en dominante à l'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

- **la zone agricole dite « zone A »**

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.

- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**

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

En outre, le document graphique fait apparaître :

- Les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2).

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits, ou admis (avec éventuellement des conditions). Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement, ou qui sont dangereux, ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire. Ce système devra pouvoir être raccordé à partir du moment où un réseau public sera en service.

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en terme d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions.

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

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

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

Lors d'impossibilités de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en terme d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).



ARTICLE 6 : RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs Ua et Nh, et pour tous les bâtiments repérés au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
7. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.
8. Les sous-sols sont interdits.
9. Les règlements de publicité s'imposent à toutes les zones.

II. LA ZONE URBAINE

Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre bourg ancien et traditionnel.

Le secteur Ub est un secteur urbain à caractère peu dense, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il couvre les zones d'extensions les plus récentes où se mêlent les fermes anciennes et l'habitat contemporain.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole incompatible avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

Installations et travaux divers

1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2.

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.7 - Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les résidences mobiles.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2.2 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.



2.3 - L'extension dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Installations classées

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement 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...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Divers

2.5 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

2.6 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent la largeur des accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles desservant plus de 3 logements en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.



ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement**Eaux usées domestiques**

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

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

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

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle sauf impossibilité démontrée.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteur Ua :**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2 - Une implantation différente peut être admise ou imposée en retrait si elle respecte l'alignement des bâtiments voisins, si elle s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si elle ne génère pas de problèmes de sécurité. Ainsi :



- les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante ;
- lorsque la façade de l'unité foncière présente une largeur inférieure à 8 mètres, la construction pourra être implantée en retrait dans la partie la plus large du terrain.

6.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En secteur Ub :

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

6.5 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ua :

7.1 - Les constructions devront jouxter une limite séparative.

7.2 - Dans le cas d'une façade de terrain supérieure à 20 mètres, les constructions pourront être réalisées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En secteur Ub :

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

7.6 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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



10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 - La hauteur des annexes (garages, ateliers, buanderies...) non incorporées à la construction principales ne doit pas dépasser 5,50 mètres au faîtage.

10.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Concernant l'extension pour mise aux normes des *bâtiments agricoles*, ceux-ci seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé...) ou vives sont donc interdites. Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

En secteur Ua :

➤ Objectifs

Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. De plus, il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg.

➤ Projet architectural

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Tenue des parcelles

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ Prescriptions particulières

11.1 - Les *volumes* seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan-façade principal d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

11.2 - Concernant les *façades*, l'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit. Les façades principales des bâtiments en moellons de pierre devront être enduites ou jointes.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair. Le rejointoiement se fera avec le même type de mortier. Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

11.3 - Les *couvertures* en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 35% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice. Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

11.4 - Pour les *perçements et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnement des façades sera respecté :

- les perçements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les perçements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les perçements nouveaux seront réalisés en copie conforme des perçements existants ;
- des perçements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de perçements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

11.5 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents. Les tôles d'acier et d'aluminium prélaquées et le fibro-ciment sont autorisés.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits).



11.7 - A l'alignement, seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,70 mètres au-dessus du sol ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) n'excédant pas 1,70 mètres de hauteur ;

En secteur Ub :

➤ **Objectifs**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

➤ **Prescriptions particulières**

11.8 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.9 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents. Les tôles d'acier et d'aluminium prélaquées et le fibro-ciment sont autorisés.

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

11.11 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie.

11.12 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,40 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits).

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public, sans être closes.

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

12.3 - Il est exigé deux places de stationnement non couvertes (en plus d'un éventuel garage) pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).

En secteur Ua :

12.5 - 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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3 et suivants) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 10 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ua :

Non réglementé.

En secteur Ub :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à 0,4.

Le C.O.S n'est pas applicable aux logements sociaux, aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage culturel, sportif, scolaire, sanitaire ou hospitalier.



Le secteur Ue est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles incompatibles avec les équipements en raison de leurs nuisances.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

Installations et travaux divers

1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptées celles qui sont liées aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2.

Carrières

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

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - Les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, scolaires ou culturels.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m².

Installations classées

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et d'intérêt collectif (chaufferie...).



Divers

2.4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention et réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

2.5 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE****➤ Accès**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement**Eaux usées domestiques et industrielles**

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.



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

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique démontrée.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE Ue5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ue6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE Ue7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE Ue8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.



➤ **Projet architectural**

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

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

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés et adaptés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essence locales (lilas, noisetier, charme, buis, cornouiller...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Le secteur Ux est une zone urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services, intégrant une réflexion paysagère amont.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

ARTICLE Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, culturel, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.

2.2 - Les extensions des bâtiments existants.

2.3 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m².

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

2.5 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Installations et travaux divers

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.



3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Tout nouvel accès individuel sur la R.D 938 ter, classée route à grande circulation, est interdit.

- **Voirie**

3.5 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- **Assainissement**

Eaux usées

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

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

Eaux pluviales

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

- **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.



ARTICLE Ux5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D 938ter ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres R.D ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, des berges des cours d'eau et étiers.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

6.2 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.



ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR*Objectifs*

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre à la déclaration de capacité d'accueil de l'établissement et être réalisées en dehors du domaine public.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

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

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat. Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



III. LA ZONE A URBANISER

Les zones 1AU sont des zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme.

Les zones 1AU « Les Champs Carrés », « Les Chaumes Longues » et « Les Rivaux » sont des zones urbaines à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'Aménagement ». L'aménagement de ces secteurs devra respecter ces principes.

Les zones 2AU sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Le secteur 1AUe « Quinechien » est défini comme une zone à urbaniser à moyen/long terme destinée aux aménagements et/ou constructions à vocation publique ou collective telles que activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, scolaires ou culturels.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement ».

1.2 - Les constructions isolées non réalisées dans le cadre de lotissements, d'un aménagement foncier d'ensemble ou de groupes d'habitations.

1.3 - Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone à vocation urbaine.

1.4 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

1.5 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.6 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, industriel ou d'activités.

1.7 - Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

Installations classées

1.8 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

Carrières

1.9 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.



Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.10 - Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravaning.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Constructions*

2.1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

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

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Opérations d'ensemble

2.4 - Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupes d'habitations, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha. Au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués dans les « Orientations d'Aménagement ».

2.5 - A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...),
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.6 - Pour les opérations portant sur plus de 2 ha, des logements sociaux devront obligatoirement être réalisés sur l'assiette du projet.

Installations et travaux divers

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.8 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

3.6 - Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées

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

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.



Eaux pluviales

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

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

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

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 5,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ **Objectifs**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

➤ **Prescriptions particulières**

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents. Les tôles d'acier et d'aluminium prélaquées et le fibro-ciment sont autorisés.

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

11.4 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie.

11.5 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,40 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits).

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

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

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

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

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

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

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat. Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des " espaces communs ".

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

IV. LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques.

Le secteur Av est réservé à la viticulture.

Le secteur Az est un espace réservé pour la future voie de contournement et les extensions urbaines du bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

1.2 - Toute construction nouvelle non liée à l'exploitation viticole en secteur Av.

1.3 - Toute construction nouvelle en secteur Az.

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables sont interdits.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, les logements de fonction seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, et à défaut, contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ;

- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole ;
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.2 - La création d'activités agritouristiques (fermes auberges, chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à une activité agricole permanente et principale, ainsi que des locaux de transformation et de vente, située dans me prolongement de l'exportation agricole.

2.3 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes aux maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

2.4 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.5 - Les garages et installations annexes (piscine, tennis...) à l'habitation, accolés ou non, à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Installations classées

2.6 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

2.7 - Les installations agricoles génératrices de nuisances et soumises à déclaration ou à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation et à plus de 100 mètres de toute limite urbaine (U) ou d'urbanisation future (1AU ou 2AU).

Installation et travaux divers

2.8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

2.9 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

2.10 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

En secteur Av :

2.11 - Les constructions et bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité viticole, y compris les constructions à usage d'habitation (à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole) et qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.12 - Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et directement liées à une exploitation viticole existante telles que local de vente de produits du terroir, établissement de dégustation, de vente et/ou de restauration à base de produits du terroir, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, par transformation ou aménagement des bâtiments existants.

2.13 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.14 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère viticole de la zone et assurent l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.



En secteur Az :

2.15 - Les infrastructures et travaux liés à leur réalisation, et les équipements d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE****➤ Accès**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules et leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

➤ Assainissement**Eaux usées**

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

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.



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

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

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.8 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Par rapport aux *voies classées à grande circulation*, les constructions devront s'implanter au minimum à 100 mètres en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux *voies départementales*, les constructions devront s'implanter au minimum à 8 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

6.3 - Par rapport aux *autres voies*, les constructions devront s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes et projetées.

6.4 - Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural ou de sécurité.

6.5 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et des secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Constructions à usage d'habitation

11.1 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ Bâtiments à usage professionnel et agricole

11.2 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.3 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.



11.4 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

➤ **Clôtures**

11.5 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales ou adaptées au climat vendéen.

11.6 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

V. LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nh correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le secteur NI pour l'accueil de constructions liées aux campings ou aux villages de vacances dans un cadre naturel, ainsi qu'aux loisirs équestres.

Le secteur Ns dans lequel peuvent être autorisés les aménagements liés aux sports mécaniques et les constructions ayant un rapport direct avec cette activité.

Enfin, le secteur Nz qui est une zone naturelle remarquable strictement protégée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

1.2 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables sont interdits.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions et aménagements

2.1 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

2.2 - Les aménagements légers non bâtis (sentiers pédestres, signalétique, petit mobilier...) destinés à l'accueil du public.

2.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

En secteur Nh :

2.4 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.5 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.6 - Le changement d'usage des bâtiments est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, notamment les bâtiments d'élevage
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural



- que leur aspect extérieur soit conservé
- que l'assainissement soit réalisable.

2.7 - Les bâtiments de services et annexes liés à l'activité autorisée sur la zone.

2.8 - Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nl :

2.9 - Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

2.10 - Les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping dès lors qu'elles permettent une amélioration des équipements sanitaires ou une mise aux normes des installations existantes.

2.11 - Les constructions nécessaires aux pratiques équestres.

Installations et travaux divers

2.12 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.13 - Les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemin de randonnée, piste cyclable...)

En secteur Ns :

2.14 - Les bâtiments de services et annexes liés à l'activité autorisée sur la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ Voirie

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement**Eaux usées**

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera mis en œuvre.

4.3 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

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

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.6 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Par rapport aux *voies classées à grande circulation*, les constructions devront s'implanter au minimum à 75 mètres en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux *voies départementales*, les constructions devront s'implanter au minimum à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

6.3 - Par rapport aux *autres voies*, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

6.4 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.



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

7.3 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction à laquelle elle s'adosse.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

En secteurs Nl et Ns :

10.5 - La hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres au faîtage et à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Constructions anciennes et existantes

11.1 - Concernant les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.



➤ **Constructions neuves**

11.2 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ **Bâtiments annexes**

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

➤ **Clôtures**

11.4 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales ou adaptées au climat local.

11.5 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton, préfabriquées sont strictement interdites.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



VI. ANNEXES

DEFINITIONS

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- *voies* : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

- *emprises publiques* : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de Surface Hors Ouvre Brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Coefficient d'Occupation des Sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

- Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme) : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe : construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.