

**TITRE I****DISPOSITIONS GENERALES**

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

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de FRESNAY-EN-RETZ concerné par la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

**2.1** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2 Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols**

- Sont soumises au permis de construire les constructions visées aux articles L.421-1 et R.421-1 du Code de l'urbanisme.
- Sont soumises au permis d'aménager les opérations visées à l'article R.421-19 et L. 421-2 du Code de l'urbanisme.
- Sont soumises à déclaration préalable les constructions, installations et aménagements visés aux articles R.421-17, R.421-23 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés (L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- **En application de l'article R. 421-28 et L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans la secteur Nhp de la commune et les éléments du patrimoine et du petit patrimoine identifiés sur la carte annexée en 5d.**
- **Le conseil Municipal a décidé dans sa délibération du 2 octobre 2007, de soumettre les clôtures à déclaration préalable.**

**2.3 Dispositions favorisant la diversité de l'habitat**

Il peut être fait application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme qui précise « que le Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public

en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

#### **2.4 Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs (article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme)**

Il est fait application de cet article qui précise qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les PLU peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

#### **2.5 Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont répertoriées dans les annexes écrites et graphiques du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

#### **2.6 Vestiges archéologiques**

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 et de la Loi n° 2001-44 du 27 septembre 2001, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Loire-Atlantique – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1).

#### **2.7 Sursis à statuer**

L'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme est applicable à toutes demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique, ou déclarée d'utilité publique.

Un sursis à statuer peut également être opposé en application des articles L.111-10, L.123-6, L.313-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.8 Règles de réciprocité en zone agricole**

Se superpose aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural qui stipule : «Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

**2.9** S'ajoute aux règles du PLU : toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des commerces, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière...

**2.10** Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication de ce POS restent applicables, conformément aux termes des articles L 442-9 et suivants du code de l'urbanisme. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

**2.11** Le DPU (droit de préemption urbain) : il s'applique aux zones U et AU sur le territoire de la Commune de FRESNAY-EN-RETZ. Il est représenté au plan de zonage par des petits ronds noirs.

**2.12** Règlement Sanitaire Départemental :

Toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur demeurent applicables.

**2.13** Le risque sismique : la Commune de FRESNAY-EN-RETZ qui dépend du canton de BOURGNEUF EN RETZ est classée en zone de sismicité faible (1a) par le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Il est complété par l'arrêté du 16 juillet 1992 qui définit notamment les règles de classification et de construction parasismique applicables. S'agissant de la forme générale du bâtiment, de sa hauteur, de ses fondations, de sa maçonnerie, de l'épaisseur de ses murs, de sa charpente :

- aux ouvrages nouveaux de la catégorie dite « à risque normal » depuis le 1<sup>er</sup> août 1993,
- aux maisons individuelles depuis le 1<sup>er</sup> août 1994.

les dispositions de ces textes sont applicables aux zones 1a (sismicité faible) du Sud du Département de la LOIRE-ATLANTIQUE.

**2.14** La Commune de FRESNAY-EN-RETZ est concernée par le risque « Inondations relatives aux eaux marines » (Rupture de défense et défense insuffisante).

**2.15** Les cuves, réservoirs et citernes enterrés sont interdits dans le périmètre de la nappe phréatique sauf si ils sont liés à des équipements publics ou collectifs attachés à un ouvrage hydraulique.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ainsi que ceux à planter, et le périmètre du droit de préemption urbain.

#### **3.1 ZONAGE**

##### **1 Les zones urbaines (U)**

Ces zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les suivants :

Ua	Il s'agit d'une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.  Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Ub	Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat de type pavillonnaire qui inclut les commerces, les services, l'artisanat.  Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.
Uf	Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de services ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts.  Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.
UL	Il s'agit d'une zone réservée aux équipements collectifs et d'intérêt général, administratifs, sportifs et de loisirs, touristiques, culturels et scolaires (Mairie, théâtre, salle polyvalente, stade ...).  Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.
UR	La zone UR identifie le site industriel de La COLARENA comme secteur en transition et devant faire l'objet à long terme d'une requalification urbaine à destination d'habitats, de commerces et de services. L'objectif de ce classement est d'interdire le développement de ce site actuellement à vocation industrielle en ne permettant que la mise aux normes et la sécurisation des bâtiments existants.

Ces zones sont délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

## 2 Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les suivants :

1AU	<p>Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services, aux constructions liées à l'enseignement et aux activités associatives.</p> <p>L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.</p> <p>A cet effet, un schéma d'organisation de l'ensemble du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...). Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté et les conditions d'intégration du projet dans le site.</p> <p>Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.</p>
2AU	<p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future.</p> <p>Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.</p>

## 3 Les zones agricoles (A)

Cette zone à laquelle s'applique les dispositions du chapitre du titre IV, sont les suivants :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Cette zone englobe des **zones humides** identifiées sur le document graphique du P.L.U. sous forme de tramage. Ceci exclu toute construction ou installation non liée à l'activité agricole ou n'ayant pas un lien évident avec l'agriculture.

Elle comprend le **secteur Ap**, agricole protégé, en secteur de richesse environnementale et paysagère à protéger, où toute construction est interdite ;

#### 4 **Les zones naturelles (N)**

Ces zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont les suivants :

Nh	<p>Il s'agit d'une zone naturelle, équipée 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 leur caractère d'espace naturel.</p> <p>L'évolution des constructions est autorisée de façon limitée et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p> <p>Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur Nhn</b>, comprenant les hameaux intégrés dans le périmètre du site Natura 2000.</li> <li>- Le <b>secteur Nhp</b>, en secteur de richesse environnementale et paysagère à protéger au niveau du Château de La Salle.</li> </ul>
NL	<p>Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux et de détente et ceux collectifs et d'intérêt général, notamment la réalisation d'un bassin-tampon destiné à réguler le régime des eaux pluviales et l'extension de la station d'épuration.</p>
Ns	<p>La <b>zone Ns</b> comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs pouvant englober des <b>zones humides</b>, identifiées sur le document graphique du P.L.U. sous forme de tramage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.</p> <p>La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.</p> <p>Elle comprend deux sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>secteur Nsn</b>, concernant les terrains naturels intégrés dans le site Natura 2000.</li> <li>- un <b>secteur Nsf</b>, concernant les terrains naturels de la forêt de la salle soumis à un Plan Simple de Gestion.</li> </ul>

Ces zones sont délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

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

- 3.3** Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe du règlement. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin conformément à la légende (Art. L. 123-1, 8° du C. urb.).
- 3.4** Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage : toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels.
- Toutefois, les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, peuvent être autorisées sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).
- Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES**

- 4.1** Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être tolérées.
- 4.2** Seules, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée du maire.
- 4.3** Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 4.4** En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe du règlement.
- 4.5** En toutes zones, est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes, dans la limite de la SHON existante à la date du sinistre (Art. L 111-3 du C. urb.).

**ARTICLE 5 – DEFINITION**

- 5.1 Notion de rénovation de bâtiments existants : les bâtiments existants relevant d'un caractère architectural traditionnel pourront être rénovés tout en conservant le caractère traditionnel de son architecture et s'il est en bon état de conservation, en ce exclus la rénovation des bâtiments en tôle, ou matériaux de récupération.  
Cette notion s'applique dans les zones ou secteurs dans lesquels les constructions nouvelles seraient interdites ou limitées.  
Il convient de se rapporter aux zones et secteurs du PLU, relatif à certaines spécificités de règles de construction.
- 5.2 Notion de bâtiment existant  
Un bâtiment existant est un bâtiment qui possède des murs porteurs utilisables, une charpente et une toiture.
- 5.3 Notion d'élément représentatif et intéressant du patrimoine communal  
Les bâtiments représentatifs et intéressants de la commune sont les bâtiments en pierre (si le bâtiment comprend également du parpaings, la proportion en parpaings doit être inférieure à celle de la pierre). La volumétrie, les ouvertures et les matériaux utilisés devront être représentatifs de l'architecture traditionnelle de la commune de Fresnay-en-Retz.



<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE Ua**

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Une partie de la zone Ua est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières.
- 1.2 Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 1.3 Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning, et les Habitations Légères de Loisirs.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.5 Les constructions légères préfabriquées à caractère permanent et les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 1.6 Les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

### **ARTICLE Ua 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions et réserves, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- 2.2 L'artisanat, sous réserve que l'activité soit non polluante et non bruyante.
- 2.3 Les constructions d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, défini par l'arrêté du 11 octobre 1999. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### **ARTICLE Ua 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie en bon état de viabilité, publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur de ses voies ne devra pas être inférieure de 4 mètres.

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

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

Il est recommandé que les accès soient regroupés ou jumelés au minimum par deux.

#### **3.2 Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m et 6m pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m. Le diamètre de la palette devra être adapté en fonction du type de ramassage des ordures ménagères (porte à porte, conteneurs collectifs à l'entrée des opérations d'aménagement...).

## **ARTICLE Ua 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

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

#### **4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

### **4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé.

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur.
- soit d'un branchement au réseau câblé.

### **4.4 Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet. De plus, dans les opérations d'aménagement desservies par des voies en impasse, un espace réservé aux conteneurs collectifs devra être aménagé à l'entrée de l'opération.

**4.5** Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie seraient insuffisantes.

**ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1** Le nu de l'une des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si cela n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.
- 6.2** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants, à l'exception des constructions nouvelles à usage commercial et d'artisanat qui ne seraient pas des annexes à celles existantes en façade de la rue :
- 6.2.1 Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- 6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé,
- 6.2.3 Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- 6.2.4 Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- 6.2.5 Lorsque le projet de construction s'insère dans un alignement bâti existant différent de la prescription indiquée à l'article 6.1 ci-avant,
- 6.2.6 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.7 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général et collectif et ceux relatifs à l'amélioration de l'impact sur l'environnement (point-tri...)

**ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1** **Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres comptée à partir de la limite de recul définie à l'article Ua 6.**  
Les constructions doivent être édifiées :  
- soit d'une limite à l'autre,  
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,  
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

**7.2 Implantation par rapport aux limites au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1.**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m. Cependant, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Une hauteur supplémentaire à l'adossement de 0.50 m peut être autorisée en cas de pente importante de terrain ;
- aux éléments de construction reconnus comme indispensables à la construction (souche de cheminée, ...) ;
- aux constructions s'appuyant sur un bâtiment voisin existant et en bon état, à condition que la hauteur de la construction projetée soit égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

**7.3 Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas :**

- les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
  - soit en limites séparatives,
  - soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

**ARTICLE Ua 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Ua 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- 10.2** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- 10.3** Pour ce qui concerne les bâtiments à usage hôtelier, d'équipements collectifs ou d'intérêt général, de bureaux, de services et les entrepôts liés aux activités existantes, la hauteur à l'égout des toitures est fixée à 9 mètres.

- 10.4** Pour les établissements liés aux cultes : non réglementé
- 10.5** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

### **ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
  - la qualité des matériaux
  - l'harmonie des couleurs
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

#### **11.2 Murs**

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La tonalité des revêtements de murs et de peinture des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec le milieu environnant.

L'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

#### **11.3 Toitures**

Les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couvertes en tuiles ou matériaux d'aspect identique-en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique seront autorisés en fonction de l'environnement existant.

Une attention particulière devra être apportée aux couvertures des bâtiments des grandes surfaces non destinées à l'habitation.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public. Dans ce cas, la pente de toit pourra être comprise entre 0° et 35° degrés pour des raisons techniques. Ainsi, les toits terrasse sont autorisés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

Les châssis ouvrants, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

#### **11.4 Clôtures**

Les clôtures éventuelles implantées tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives doivent être constituées :

##### **11.4.1 En façade et à l'intérieur de la marge de recul éventuellement observée, les clôtures doivent être constituées :**

- soit par une simple bordurette limitant la propriété,
- soit par une bordurette doublée d'une haie vive, dont la hauteur est limitée à 1 m,
- soit par un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1.00 m.

Si le mur est surmonté d'une grille, d'un grillage à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées, ou d'une clôture constituée de lisses en bois ou en plastique obligatoirement ajourée, la hauteur totale est limitée à 1.50 m

**En limites séparatives et au-delà de la marge de recul,** éventuellement observée, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m.

Les éléments de clôtures peuvent être doublés par une haie vive ou bocagère.

##### **11.4.2** Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

##### **11.4.3** Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **11.5 Les annexes**

##### **11.5.1** Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent s'harmoniser avec les constructions et avoir les mêmes caractéristiques.

##### **11.5.2** Toutefois, les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront être constituées d'un bardage en bois traité ou peint, (les cabanons en tôle sont interdits). Les toitures pourront être constituées de tuiles ou matériaux similaire, de « schingel » ou de fibro teinté.

#### **11.6** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

### **ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

#### **12.1** Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux garages et/ou places de stationnement,
- Le changement d'affectation de garage en habitation ne pourra être admis qu'à condition qu'un nombre de places de stationnement équivalent soit créé à l'intérieur de l'unité foncière.

**12.2** Pour les constructions à usage artisanal, entreprises inscrites au répertoire des métiers :

- une place de stationnement jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface et une place supplémentaire par groupe de deux salariés ou par nouvelle fraction de 200 m<sup>2</sup>,

**12.3** Pour les constructions à usage de bureaux, de services :

- une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre nette,

**12.4** Constructions à usage commercial :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

Au-dessus de 150 m<sup>2</sup> :

- établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>

**12.5** Établissements divers :

Hôtels	une place de stationnement par chambre
Restaurants, débits de boisson	une place de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de salle à partir de 100 m <sup>2</sup>
Hôtels - Restaurants	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	une place pour 2 lits
Salle de réunion, de sports, de spectacle	une place pour 10 personnes
Établissements d'enseignements	une place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON Dans le cadre d'extension, le calcul des nouvelles places de stationnement ne doit s'opérer que sur la SHON créée par l'extension

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

**12.6** Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 332-6-1 (2-b) du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE Ua 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1** Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** Les aires de stationnement doivent être végétalisées.



**ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone Ua ; les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE Ub**

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat de type pavillonnaire qui inclut les commerces, les services, l'artisanat.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Une partie de la zone Ub est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières.
- 1.2 Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 1.3 Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning, les Habitations Légères de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.5 Les constructions légères préfabriquées à caractère permanent et les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 1.6 Les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

### **ARTICLE Ub 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2 L'artisanat, sous réserve que l'activité soit non polluante et non bruyante.

- 2.3 Les constructions d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, défini par l'arrêté du 11 octobre 1999. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### **ARTICLE Ub 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie en bon état de viabilité, publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur de ses voies ne devra pas être inférieure de 4 mètres.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD13 hors agglomération. Les nouveaux accès sur les autres routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées sont également interdits. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.2 Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m et 6m pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m. Le diamètre de la palette devra être adapté en fonction du type de ramassage des ordures ménagères (porte à porte, conteneurs collectifs à l'entrée des opérations d'aménagement ...).

## **ARTICLE Ub 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la Loi sur l'Eau. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### **4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

### **4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé.

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur.
- soit d'un branchement au réseau câblé.

#### **4.4 Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet. De plus, dans les opérations d'aménagement desservies par des voies en impasse, un espace réservé aux conteneurs collectifs devra être aménagé à l'entrée de l'opération.

- 4.5** Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

### **ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome en contrebas de l'habitation.

### **ARTICLE Ub 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1** Le nu de l'une des façades des constructions doit être implanté par rapport aux différentes voies dans les conditions suivantes : 5 m minimum et 10 m maximum de l'alignement.
- 6.2** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :
- 6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- 6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum, par rapport à la limite du domaine public ou privé.
- 6.2.3 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2.4 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'environnement (point-tri...)

### **ARTICLE Ub 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1** **Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de recul définie à l'article Ub6.**

Les constructions doivent être édifiées :  
- soit d'une limite à l'autre,

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article Ub 7.1.**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Une hauteur supplémentaire à l'adossement de 0.50 m peut être autorisée en cas de pente importante de terrain ;
- aux éléments de construction reconnus comme indispensables à la construction (souche de cheminée, ...) ;
- aux constructions s'appuyant sur un bâtiment voisin existant et en bon état, à condition que la hauteur de la construction projetée soit égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

### **7.3** Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas :

- les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
  - soit en limites séparatives,
  - soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

## **ARTICLE Ub 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE Ub 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

**10.1** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.

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

- 10.3** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

### **ARTICLE Ub 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
  - la qualité des matériaux
  - l'harmonie des couleurs
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

#### **11.2 Murs**

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La tonalité des revêtements de murs et de peinture des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec le milieu environnant.

L'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

#### **11.3 Toitures**

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 25°), couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique seront autorisés en fonction de l'environnement existant.

Une attention particulière devra être apportée aux couvertures des bâtiments des grandes surfaces non destinées à l'habitation.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public. Dans ce cas, la pente de toit pourra être comprise entre 0° et 35° degrés pour des raisons techniques. Ainsi, les toits terrasse sont autorisés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

Les châssis ouvrants, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

#### **11.4 Les Clôtures**

11.4.1 **En façade et à l'intérieur de la marge de recul** éventuellement observée, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordurette limitant la propriété,
- soit par une bordurette doublée d'une haie vive, dont la hauteur est limitée à 1 m,
- soit par un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1.00 m.

Si le mur est surmonté d'une grille, d'un grillage à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées, ou d'une clôture constituée de lisses en bois ou en plastique obligatoirement ajourée, la hauteur totale est limitée à 1.50 m

11.4.2 **En limites séparatives et au-delà de la marge de recul**, éventuellement observée, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m.

Les éléments de clôtures peuvent être doublés par une haie vive ou bocagère.

11.4.3 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4.4 Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **11.5 Les annexes**

11.5.1 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent s'harmoniser avec les constructions et avoir les mêmes caractéristiques.

11.5.2 Toutefois, les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront être constituées d'un bardage en bois traité ou peint, (les cabanons en tôle sont interdits). Les toitures pourront être constituées de tuiles ou matériaux similaire, de « schingel » ou de fibro teinté.

11.6 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

### **ARTICLE Ub 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **12.1 Constructions à usage d'habitation**

- Deux places de stationnement (garage et/ou parking privé), et une place pour 3 logements en parking commun dans les permis groupés ou permis d'aménager.
- Le changement d'affectation de garage en habitation ne pourra être admis qu'à condition qu'un nombre de places de stationnement équivalent soit créé à l'intérieur de l'unité foncière.



**12.2**      Constructions à usage de bureaux et de services

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**12.3**      Constructions à usage commercial

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

Au-dessus de 150 m<sup>2</sup> :

- Etablissement comportant des surfaces de vente alimentaires :  
1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>

**12.4**      Établissements divers :

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants, cafés	Une place de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de salle à partir de 100 m <sup>2</sup>
Hôtels restaurants	La norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	une place pour 2 lits
Salles de réunion, de sports, de spectacle	Une place pour 10 personnes
Établissements d'enseignement	Une place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON Dans le cadre d'extension, le calcul des nouvelles places de stationnement ne doit s'opérer que sur la SHON créée par l'extension.

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

**12.6**      Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 332-6-1 (2b) du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE Ub 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1**      **Espaces boisés classés**

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

**13.2 Obligation de planter**

- 13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2.2 Dans les permis d'aménager de plus de 5 lots ou d'une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % du terrain doivent être traités en espace ludique commun à tous les lots, avec des plantations choisies parmi les essences locales.
- 13.2.3 Les aires de stationnement doivent être végétalisées.

**ARTICLE Ub 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.
- 14.2 Le C.O.S. est fixé à 1 pour les ouvrages destinés à la gestion et l'exploitation de la voirie et des réseaux et aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers.

<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>F</sub></b>

### **CARACTERE DE LA ZONE U<sub>F</sub>**

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'artisanat, de services ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Une partie de la zone U<sub>F</sub> est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE U<sub>F</sub> 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U<sub>F</sub> 2.

Et notamment, les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

### **ARTICLE U<sub>F</sub> 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les constructions à usage, d'artisanat, de commerce et d'entrepôts, de services ou de bureaux à condition d'être compatibles avec l'environnement bâti existant.
- 2.2 Les équipements collectifs et d'intérêt général.
- 2.3 Les équipements publics liés aux réseaux.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations des sols autorisées dans le secteur et si la topographie l'exige.

### **ARTICLE U<sub>F</sub> 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie en bon état de viabilité, publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur de ses voies ne devra pas être inférieure de 4 mètres.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD13 hors agglomération. Les nouveaux accès sur les autres routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées devront être limités et regroupés. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

### **3.2 Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 5.5m
- largeur minimale d'emprise : 8m

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

## **ARTICLE Uf 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la Loi sur l'Eau. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### 4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

#### 4.3 **Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.4 Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

### **ARTICLE Uf 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE Uf 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- 10 m par rapport à l'alignement
  - 35 m par rapport à l'axe de la RD13 hors agglomération.
- 6.2** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :
- 6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- 6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en retrait de 5 m minimum, par rapport à la limite du domaine public ou privé.
- 6.2.3 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance

minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

- 6.2.4 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'environnement (point-tri...).

### **ARTICLE UF 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions à usage d'activités doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur prise à l'égout de toiture avec un minimum de 5 m pour les entrepôts, commerces, services.  
Pour les ateliers, une distance de 6 m est exigée.
- 7.2 **Des implantations différentes sont possibles**, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas :
- les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
    - soit en limites séparatives,
    - soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

### **ARTICLE UF 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE UF 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 80 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE UF 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 9 mètres à l'égout des toitures à l'exception des ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).
- 10.2 Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

## **ARTICLE UF 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

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

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

### **11.2 En outre :**

Le traitement architectural des constructions doit être soigné en évitant les juxtapositions de couleurs en bandes trop fortement contrastées.

Le choix des couleurs devra être en harmonie avec l'environnement naturel (il est conseillé de choisir dans les gammes des verts, bruns, beige, gris ...), ainsi qu'avec le bâti existant à proximité.

Les pignons qui feraient face à une voie devront être traités de façon identique à une façade principale (ouvertures, couleur, enseignes ...).

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume principal,
- soit sur des éléments d'architecture situés entre l'alignement de la voie et la construction,
- soit au niveau du sol, sur une hauteur maximale d'un mètre et sur un fond végétal, à l'intérieur d'une bande de terrain comprise entre l'alignement de la voie et la construction.

Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés derrière des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos constitués de matériaux de qualité tels que des végétaux, murs et grillages.

### **11.3 Clôtures**

#### **11.3.1 Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement.**

Les clôtures et les accès aux lots devront être soignés et permettre d'identifier clairement l'entreprise :

- Il est conseillé d'utiliser le même vocabulaire architectural (formes, matériaux couleurs, etc ...) pour marquer l'entrée de la parcelle.
- L'emploi de clôtures en béton préfabriqué est interdit.

Les clôtures devront être constituées :

- par un grillage à mailles, soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints (métal laqué). La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m.

Les types de clôtures éventuelles décrites ci-dessus peuvent être doublées d'une haie.

- 11.3.2 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- 11.3.3 Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.
- 11.4 L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

## **ARTICLE Uf 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
- 12.1 **Constructions à usage commercial**  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :  
Au-dessus de 150 m<sup>2</sup> :
- établissement comportant des surfaces de vente alimentaire :  
1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - pour les autres établissements :  
1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- 12.2 **Constructions à usage de bureaux et de services**  
Une place de stationnement par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 12.3 **Constructions à usage artisanal et d'entrepôt**  
Une place de stationnement par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 12.4 **Établissements divers**

Restaurants, (ou débits de boissons)	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant (ou débit de boissons)
--------------------------------------	---

## **ARTICLE Uf 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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



Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**13.2** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.

**13.3** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement des véhicules de tourisme devront être préférentiellement paysagées et arborés.

Les essences de végétaux à implanter dans le site seront prioritairement choisies parmi celles existantes dans l'environnement local.

#### **ARTICLE Uf 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE UL**

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements collectifs et d'intérêt général, administratifs, sportifs et de loisirs, touristiques, culturels et scolaires (Mairie, théâtre, salle polyvalente, stade ...).

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

Une partie de la zone UL est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE UL 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UL 2.

Notamment, les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

### **ARTICLE UL 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les constructions et équipements collectifs et d'intérêt général liés ou ayant un lien évident avec les activités sportives, de plein air et de loisirs (stade, terrains et salles de sports, courts de tennis, aires de jeux...), ainsi que ceux liés ou ayant un lien évident avec les activités de type scolaire, socioculturel et associatif, sanitaire ou en lien avec le cimetière.
- 2.2 Les constructions à usage d'accueil du public et les logements de fonction et de gardiennage, ainsi que celles permettant le stockage des matériels liés ou ayant un lien évident avec les activités autorisées dans la zone.
- 2.3 Les constructions d'annexes ou d'abris à des constructions existantes à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.4 La mise aux normes, sans extension, des établissements dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement
- 2.5 Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.
- 2.6 Les équipements publics nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux et ceux d'intérêt général.
- 2.7 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées dans le secteur et si la topographie l'exige.

- 2.8 Les constructions à usage d'habitations sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999. Celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### **ARTICLE UL 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale 4 mètres.
- 3.1.4 Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD13 hors agglomération. Les nouveaux accès sur les autres routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées devront être limités et regroupés. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.2 Voirie**

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

### **ARTICLE UL 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

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

#### 4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé à condition d'être conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales

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

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

### 4.3 **Électricité - Téléphone**

Les branchements particuliers sont du type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

### 4.4

Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

## **ARTICLE UL 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.1

Le nu de l'une des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum de l'alignement par rapport aux différentes voies.

### 6.2

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,

6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum, par rapport à la limite du domaine public ou privé.

6.2.3 Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'une construction existante.

6.2.4 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des

constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

- 6.2.5 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'environnement (point-tri...)

### **ARTICLE UL 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de recul définie à l'article UL 6.**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article UL 7.1.**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

#### **7.3 Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas :**

- les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

### **ARTICLE UL 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UL 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale qui permettent une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

### **11.1 Murs**

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

### **11.2 Clôtures**

11.2.1 **En façade et à l'intérieur de la marge de recul**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par une simple bordurette limitant la propriété,
- soit par une bordurette doublée d'une haie vive, dont la hauteur est limitée à 1 m,
- soit par une haie vive,
- soit par un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1 m.

Si le mur est surmonté d'une grille, d'un grillage à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées, ou d'une clôture constituée de lisses en bois ou en plastique obligatoirement ajourée, la hauteur totale est limitée à 1,80 m

11.2.2 **Sur les autres limites**, en sus de celles autorisées au 11.2.1, les clôtures éventuelles pourront également être constituées :

- soit par des palissades en bois peint ou traité, dont la hauteur est limitée à 1m 80,
- soit par un grillage à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées, fixé sur des poteaux peints ou en métal laqué, avec ou sans soubassement. La hauteur maximale de l'ensemble est limitée à 1m80,
- soit par un mur plein obligatoirement enduit, dont la hauteur est limitée à 1m80.

11.2.3 L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

11.2.4 Les éléments de clôtures peuvent être doublés par une haie vive ou bocagère.

11.2.5 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.2.6 Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

- 11.3** L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

**ARTICLE UL 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UL 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Le déboisement ne peut être autorisé que sur les espaces strictement nécessaires aux constructions.

Les espaces libres devront être plantés ou aménagés en espaces verts.

Les végétaux sont composés d'essences locales.

**ARTICLE UL 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE UR**

La zone UR identifie le site industriel de La COLARENA comme secteur en transition et devant faire l'objet à long terme d'une requalification urbaine à destination d'habitats, de commerces et de services.

L'objectif de ce classement est d'interdire le développement de ce site actuellement à vocation industrielle en ne permettant que la mise aux normes et la sécurisation des bâtiments existants.

Une partie de la zone UR est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE UR 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Notamment, les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

### **ARTICLE UR 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions et réserves, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 L'aménagement, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou d'une sécurisation des bâtiments des activités actuelles,
- 2.2 Les dépôts sont autorisés à condition d'être liés à l'activité existante, non visibles depuis l'espace public et non polluant pour l'environnement.
- 2.3 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux à condition de ne pas compromettre la requalification du site.

### **ARTICLE UR 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie en bon état de viabilité, publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur de ses voies ne devra pas être inférieure de 4 mètres.



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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

### **3.2 Voirie**

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

- largeur minimale de chaussée : 5.5m
- largeur minimale d'emprise : 8m

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

## **ARTICLE UR 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

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

#### **4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

#### **4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

**4.4** Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

### **ARTICLE UR 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UR 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Le nu de l'une des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes : 5 m de l'alignement.

**6.2** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,

6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum, par rapport à la limite du domaine public ou privé.

6.2.3 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2.4 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'environnement (point-tri...)

### **ARTICLE UR 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions doivent être édifiées :  
- soit d'une limite à l'autre,  
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.  
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

- 7.2** Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans le cas d'équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
- soit en limites séparatives,
  - soit à une distance minimale de 0,50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

#### **ARTICLE UR 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE UR 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UR 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- 10.3** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE UR 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

**11.2 En outre :**

Le traitement architectural des constructions doit être soigné en évitant les juxtapositions de couleurs en bandes trop fortement contrastées.

Le choix des couleurs devra être en harmonie avec l'environnement naturel (il est conseillé de choisir dans les gammes des verts, bruns, beige, gris ...), ainsi qu'avec le bâti existant à proximité.

**11.3 Clôtures**

11.3.1 La mise en place de clôtures est exigée afin de sécuriser le site et d'interdire tout accès au public en dehors de l'accès principal

11.3.2 Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures et les accès aux lots devront être soignés et permettre d'identifier clairement l'entreprise :

- Il est conseillé d'utiliser le même vocabulaire architectural (formes, matériaux couleurs, etc ...) pour marquer l'entrée de la parcelle.
- L'emploi de clôtures en béton préfabriqué est interdit.

Les clôtures devront être constituées :

- par un grillage à mailles carrées, soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints (métal laqué). La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m.

Les types de clôtures éventuelles décrites ci-dessus peuvent être doublés d'une haie.

Rappel : l'emploi de clôtures en béton préfabriqué est interdit.

11.3.3 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3.4 Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

**11.4** L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

**ARTICLE UR 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UR 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**ARTICLE UR 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services, aux constructions liées à l'enseignement et aux activités associatives.

L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.

A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...).

Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
- 1.2 Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- 1.4 Le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
- 1.5 Les antennes relais de téléphonie mobile.

### **ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les lotissements à usage d'habitation, les groupements d'habitations, les divisions de propriété, les constructions liées aux services à condition :
  - que le projet ne soit pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone en s'intégrant dans l'orientation d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 1AU. Les projets peuvent être réalisés sous la forme d'opérations successives coordonnées,
  - que soient réalisés ou programmés les équipements nécessaires à la desserte des opérations et que les opérations soient urbanisées en fonction de l'extension progressive des réseaux ou voiries en partant de l'existant avec la réalisation ou la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte,
  - que le programme de constructions mette en place une densité moyenne de 13 à 16 logements par hectare,

- 2.2** Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'intérêt général et de services dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- 2.3** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- 2.4** Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- 2.5** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les équipements nécessaires à leur exploitation et à leur gestion.
- 2.6** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, des dispositifs permettant de recourir à des énergies renouvelables ou à des installations de récupération des eaux pluviales ou si la topographie l'exige.

### **ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie en bon état de viabilité, publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

### **3.2 Voirie**

La plate-forme et la largeur de la chaussée devront être en rapport avec leur destination (voie de liaison ou de desserte) et à l'intensité du trafic.

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres à double sens et 3.5 à sens unique
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules de services publics dès lors qu'elles desservent plus de 10 logements. Jusqu'à 10 logements, la collecte des ordures ménagères se fait par apport volontaire au point de collecte.

### **3.3 Voies pour piétons**

La largeur des allées piétonnes en site propre doit être au minimum de 2 m. Les cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains

## **ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

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

#### **4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.



#### 4.2.3 Eaux pluviales

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

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

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

Il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables au niveau des zones de stationnement ou cheminements des parcelles privatives.

De plus toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement). La mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport au réseau EP busé. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluies sont autorisées. Les bassins de rétention et les noues seront intégrés de manière paysagère et traités comme un espace vert (engazonnement si besoin). D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

#### 4.3 **Électricité – téléphone - réseaux**

Les branchements particuliers sont du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou aux parkings privés non clos.

#### 4.4 **Ordures ménagères**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

4.5 Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

### **ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1** Le nu de l'une des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m minimum de l'alignement par rapport aux différentes voies. Ce retrait est porté à 5 m minimum pour les garages.
- 6.2** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :
- 6.2.1 Dans les opérations de permis groupés pour faciliter la densification.
- 6.2.2 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité civile ou à la gestion de la voie (type aubette de bus).

## **ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1** **Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de recul définie à l'article 1AU6.**
- Les constructions doivent être édifiées :
- soit d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
  - soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2** **Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article 1AU7.1.**
- Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
- aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Une hauteur supplémentaire à l'adossement de 0.50 m peut être autorisée en cas de pente importante de terrain.
  - aux constructions ne créant pas de SHON : escaliers, rampes, saillies, ....
- 7.3** Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
- soit en limites séparatives,
  - soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire. Une hauteur supplémentaire de 1 mètre peut être autorisée par tranche de 10 mètres de façade en cas de pente importante de terrain.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- 10.3** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

**ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
  - la qualité des matériaux
  - l'harmonie des couleurs
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- De plus, dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps (tôle ondulée,...) est interdite
- 11.2 Toitures**
- 11.2.1** Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 25°), couvertures en tuiles demi-rondes éventuellement nuancées, en usage dans la région ou constituées de matériaux similaires de teinte rouge éventuellement nuancée.
- 11.2.2** Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront axées ou positionnées à proximité du faîtage. Elles présenteront un dessin simple, sans saillie ni bandeau de couronnement en béton. Une ligne de briques en ressaut

sous un faitage à fruit peut être adoptée en référence à l'architecture locale. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.

- 11.2.3 Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public. Ainsi, les toits terrasse sont autorisés.
- 11.2.4 Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

### 11.3 Les annexes

- 11.3.1 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent s'harmoniser avec les constructions et avoir les mêmes caractéristiques.
- 11.3.2 Toutefois, les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront être constituées d'un bardage en bois traité ou peint, (les cabanons en tôle sont interdits). Les toitures pourront être constituées de tuiles ou matériaux similaire, de « schingel » ou de fibro teinté.
- 11.3.3 Le traitement du site et de ses abords : en dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

### 11.4 Les Clôtures

- 11.4.1 En façade et à l'intérieur de la marge de recul éventuellement observée, les clôtures doivent être constituées :
- soit par une simple bordurette limitant la propriété,
  - soit par une bordurette doublée d'une haie vive, dont la hauteur est limitée à 1 m,
  - soit par un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1.00 m.
- Si le mur est surmonté d'une grille, d'un grillage à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées, ou d'une clôture constituée de lisses en bois ou en plastique obligatoirement ajourée, la hauteur totale est limitée à 1.50 m
- 11.4.2 En limites séparatives et au-delà de la marge de recul, éventuellement observée, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m.-  
Les éléments de clôtures peuvent être doublés par une haie vive ou bocagère.
- 11.4.3 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**11.5 Les Points de collectes**

Les points de collectes d'apport volontaire des ordures ménagères doivent être positionnés dès la conception du plan masse d'aménagement du site. Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif s'intégrant dans l'environnement du quartier.

**11.6** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

**ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**12.1 Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement (garage et/ou parking privé), et une place pour 3 logements en parking commun dans les opérations de lotissements soumise à la procédure de permis d'aménager ou groupements d'habitations.

**12.2 Constructions à usage de bureaux et de services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

13.2 Dans les opérations de lotissements (PA ou DP) :

- de 5 à 20 logements, 10 % du terrain d'assiette d'opération doivent être traités en espace ludique commun à tous les lots,
- au-delà de 20 logements, 15% du terrain d'assiette d'opération doivent être traités en espace ludique commun à tous les lots.

Ces espaces doivent être paysagers avec des plantations choisies parmi les essences locales.

13.3 Les parcelles privatives devront conserver au minimum 30% d'espaces non imperméabilisés, les toitures et façades végétalisées pouvant être comptabilisées.

- 13.4 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

**ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future.

Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

### **ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des constructions autorisées peut s'implanter à partir de l'alignement.

### **ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le nu des constructions autorisées peut s'implanter à partir d'une ou des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Cette zone englobe des **zones humides** identifiées sur le document graphique du P.L.U. sous forme de tramage. Ceci exclu toute construction ou installation non liée à l'activité agricole ou n'ayant pas un lien évident avec l'agriculture.

Elle comprend le **secteur Ap**, agricole protégé, en secteur de richesse environnementale et paysagère à protéger où toute construction est interdite.

#### **En zones humides identifiées au plan sous forme de tramage :**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels.

Toutefois, les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, peuvent être autorisées sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).

Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

Une partie de la zone A est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les constructions, installations ou équipements qui ne seraient pas directement nécessaires et liés aux activités autorisées dans la zone, et non mentionnés à l'article A2.
- 1.2 Toute construction **dans les secteurs Ap**, sauf celles autorisées à l'article A 2.2.
- 1.3 Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, sauf celle autorisée à l'article A2.3.
- 1.4 Les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

**ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 En zone A :**

- 2.1.1 Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.
- 2.1.2 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- 2.1.3 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.
- 2.1.4 Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées dans le voisinage du siège d'exploitation concerné ou en continuité avec un ensemble bâti existant,
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- 2.1.5 Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.1.6 Les piscines liées aux logements de fonction.
- 2.1.7 La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable, et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- 2.1.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.
- 2.1.9 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.
- 2.1.10 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales et notamment celles provenant des zones U et AU, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.

- 2.1.11 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- 2.2 **En secteur Ap**, les installations, équipements et infrastructures d'intérêt général et collectif.
- 2.3 **En zones humides identifiées au plan :**
- 2.3.1 Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif.
- 2.3.2 Les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).
- 2.3.3 Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

### **ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD13 hors agglomération. Les nouveaux accès sur les autres routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées devront être limités et regroupés. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.2 Voirie**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

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

#### **4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées**

Sous réserve de la réglementation applicable au traitement des déchets et rejets provenant des bâtiments d'élevage, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

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

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

### **4.3 Électricité - Téléphone**

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

### **4.4 Ordures ménagères**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

## **ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, tout terrain non desservi par l'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome en application de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

## **ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul minimale des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD13, ne pourra être inférieure à 35 mètres, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 5 m minimum de l'alignement.

**6.2** Hors agglomération et hors zone urbanisée, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route et des réseaux peuvent s'implanter à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 79 et 87 et à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 13.

## **ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

**7.2** **Des implantations différentes sont possibles**, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

**ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 m sous l'égout de toiture, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée. Elle se mesure à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, à l'aplomb des façades.
- 10.2** Pour les bâtiments agricoles, il est recommandé de limiter au maximum le volume (en hauteur et en plan) d'éviter les implantations de constructions sur des terrains découverts et très visibles, d'utiliser les masques de végétation existants et au besoin de créer des écrans de végétation compatibles avec les essences locales.
- 10.3** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

**ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Aspect extérieur**

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

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

**11.1.2 Pour les constructions à usage agricole**

Les parois extérieures, ainsi que les portes et portails, devront être constituées :

- soit par un bardage bois sur toute la hauteur sous égout des toits
- soit par un bardage bois ajouré ou non en partie haute et mur en partie basse. Les murs de parpaings et de briques creuses devront être enduits.

- soit en tôle nervurée peinte de telle manière qu'elle s'intègre au mieux à l'environnement immédiat et aux paysages minéral et végétal.
  - Les parois béton peuvent être peintes de teinte neutre afin de s'intégrer au mieux à l'environnement et aux paysages minéral et végétal (préférentiellement de teinte verte, beige, marron,...).
- Dans tous les cas, les éléments participants à la qualité architecturale et à une bonne intégration des constructions dans l'environnement, ne doivent pas aller à l'encontre des normes en vigueur en matière de bâtiments d'élevage (aération, éclairage...).

## 11.2 Toitures

- 11.2.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région de teinte rouge éventuellement nuancée, ou constituées de matériaux similaires de teinte rouge éventuellement nuancée.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

- 11.2.2 Pour les constructions à usage agricole, les toitures seront réalisées :
- soit en tôle peinte ou laquée, de couleur sombre ou couleur tuile (rouge éventuellement nuancée)
  - soit en tuile de teinte rouge éventuellement nuancée
  - soit en Fibrociment peint ou teinté dans la masse de couleur sombre ou couleur tuile (rouge éventuellement nuancée)

## 11.3 Clôtures

- 11.3.1 **Pour les clôtures éventuellement édifiées,** il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, bois, brique...).
- a) En façade sur voie et dans la marge de recul par rapport aux voies, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 0.80m. Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, lice (obligatoirement ajourée), etc...). L'emploi de matériau en béton moulé est interdit.
  - b) Sur les autres limites et au-delà de la marge de recul sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1m80.
- 11.3.2 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3.3 Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales

**11.4** L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

#### **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

**13.2** Il est obligatoire d'accompagner la construction des bâtiments à usage agricole par des plantations périphériques compatibles avec les essences locales.

#### **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE Nh**

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée 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 leur caractère d'espace naturel.

L'évolution des constructions est autorisée de façon limitée et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend :

- Le **secteur Nhn**, hameaux intégrés dans le périmètre du site Natura 2000.
- Le **secteur Nhp**, en secteur de richesse environnementale et paysagère à protéger au niveau du Château de La Salle.

Une partie de la zone Nh est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE Nh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2.

Notamment, les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

### **ARTICLE Nh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 En zone Nh :**

- les habitations, les activités commerciales et de services, l'hôtellerie ou restauration dans un bâti existant avec ou sans extension à condition d'être compatibles avec l'environnement existant.
- les activités artisanales dans un bâti existant avec ou sans extension à condition d'être compatibles avec l'environnement existant et de ne pas être source de nuisance pour la vocation dominante d'habitat.
- l'aménagement, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes, aux conditions suivantes :
  - Jusqu'à 100m<sup>2</sup> de SHON ou SHOB existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être de 40m<sup>2</sup> maximum ;
  - Au-delà de 100m<sup>2</sup> de SHON ou SHOB, l'extension ne doit pas représenter plus de 1/3 de la SHON ou SHOB existante à la date d'approbation de la révision du PLU avec ou sans création de logement, tout en restant inférieur à 80m<sup>2</sup>.
- la reconstruction après sinistre à l'identique des bâtiments existants

- le changement de destination à condition que les bâtiments soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine communal et de ne pas gêner l'activité agricole.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants à condition de respecter le volume existant avant l'approbation du PLU.
- les annexes et abris aux constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- l'aménagement, l'élargissement et les réfections nécessaires aux voiries ou chemins existants à condition d'être indispensables au fonctionnement d'installations d'intérêt général ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels.
- les équipements liés ou ayant un lien évident avec le traitement des eaux usées et des eaux pluviales (tels que station de lagunage, stations de pompage, affouillements ou exhaussements) strictement nécessaire à la réalisation des équipements.
- les curages des vieux fonds, vieux bords des rivières, ruisseaux, douves et fossés nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les clôtures à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.
- les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

## 2.2

### **En secteur Nhp :**

- la démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
- les habitations, l'hôtellerie ou restauration dans un bâti existant avec ou sans extension à condition d'être compatibles avec l'environnement existant.
- l'extension mesurée dans les conditions suivantes :
  - jusqu'à 100m<sup>2</sup> de SHON ou SHOB existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être de 40m<sup>2</sup> maximum
  - au-delà de 100m<sup>2</sup> de SHON ou SHOB, l'extension ne doit pas représenter plus de 1/3 de la SHON ou SHOB existante à la date d'approbation de la révision du PLU avec ou sans création de logement, tout en restant inférieur à 80m<sup>2</sup>
- l'aménagement, la rénovation, la réhabilitation et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, relevant du patrimoine architectural sous réserve qu'ils soient réalisés selon les règles architecturales respectant le style et les volumes initiaux.
- le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :
  - de permettre la pérennisation du bâti sous forme d'habitations et d'activités liées au tourisme : hôtellerie, restauration, réception, écomusée, et à la culture (ateliers d'art (peinture, poterie), lieu d'exposition, bibliothèque, centre équestre, hébergement collectif...);
  - le changement de destination ne peut se faire qu'à condition qu'il soit réalisé selon les règles architecturales respectant impérativement le style de l'existant.

- Le changement d'affectation de bâtiments existants à condition de respecter le volume existant avant l'approbation du PLU
- les abris et annexes aux constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- les clôtures à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient paysagées et intégrées dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol, strictement nécessaires aux occupations du sol autorisées dans le secteur.
- Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

### 2.3

#### **En secteur Nhn :**

- les habitations, les activités artisanales, commerciales et de services, l'hébergement touristique ou la restauration dans un bâti existant avec ou sans extension à condition d'être compatibles avec l'environnement existant et de ne pas être source de nuisance pour celui-ci.
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à l'identique des bâtiments existants.
- l'extension mesurée limitée à un 1/3 maximum de la SHON ou SHOB existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas aboutir à la création de logement supplémentaire.
- le changement de destination à condition qu'il concerne des bâtiments reconnus comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine communal et à condition de ne pas aboutir à la création de logement supplémentaire.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants à condition de respecter le volume existant avant l'approbation du PLU.
- les annexes et abris aux constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- l'aménagement, l'élargissement et les réfections nécessaires aux voiries ou chemins existants à condition d'être indispensables au fonctionnement d'installations d'intérêt général ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels.
- les curages des vieux fonds, vieux bords des rivières, ruisseaux, douves et fossés nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les clôtures à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et de répondre aux conditions de l'article Nh 11.3.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.
- les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

### **ARTICLE N° 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD13 hors agglomération. Les nouveaux accès sur les autres routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées devront être limités et regroupés. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.2 Voirie**

Non réglementé.

### **ARTICLE N° 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### 4.2.2 Eaux pluviales

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

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

#### 4.3 **Électricité - Téléphone**

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

La desserte des bâtiments, à partir des réseaux de distribution, doit être réalisée par câble enterré lorsque le réseau primaire est enterré.

#### 4.4 **Ordures ménagères**

Toutes constructions ou installations doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

4.5 Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

### **ARTICLE Nh 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, tout terrain non desservi par l'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome en application de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

### **ARTICLE Nh 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul minimale des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD13, ne pourra être inférieure à 35 mètres, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 5 m minimum de l'alignement.

- 6.2** Hors agglomération et hors zone urbanisée, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 79 et 87 et à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 13.
- 6.3** Toute construction autorisée doit être implantée à 15 mètres minimum des berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau.

## **ARTICLE Nh 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de recul définie à l'article Nh6 :**

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article Nh 7.1 :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m. Cependant, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Une hauteur supplémentaire à l'adossement de 0.50 m peut être autorisée en cas de pente importante de terrain ;
- aux éléments de construction reconnus comme indispensables à la construction (souche de cheminée, ...) ;
- aux constructions s'appuyant sur un bâtiment voisin existant et en bon état, à condition que la hauteur de la construction projetée soit égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

### **7.3 Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :**

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

**ARTICLE Nh 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Nh 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Nh 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** Pour les interventions et aménagements mentionnés à l'article Nh2, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des bâtiments existants concernés.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

**ARTICLE Nh 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1** Les constructions ou installations autorisées doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions des volumes
  - la qualité des matériaux
  - l'harmonie des couleurs
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et devront être conçues avec le même souci de qualité que celui apporté à la construction principale.

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

- 11.2** Toitures

**En Nh et Nhn**, les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture de la région : faibles pentes (25° maximum), couvertes en tuiles demi-rondes en usage dans la région, éventuellement nuancées ou constituées de matériaux similaires. La reconstruction après sinistre ou l'extension des toitures d'ardoises naturelles des constructions existantes est autorisée.

**En Nhp**, les constructions autorisées devront être réalisées dans le style et avec les matériaux de même nature et de même ton que ceux des bâtiments existants. Les pentes doivent être en harmonie avec celles des bâtiments existants.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public. Ainsi, les toits terrasse sont autorisés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

### 11.3 Façades

**En Nhp**, les constructions autorisées devront être réalisées dans le style et avec les matériaux de même nature et de même ton que ceux des bâtiments existants.

### 11.4 Clôtures

**En Nh et Nhp**, il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois...) afin de s'harmoniser au style du bâtiment ou du jardin.

**En Nhn**, il est imposé d'avoir recours à des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois...) ou des essences végétales locales adaptées au marais (Ajonc d'Europe, Tamaris, Saule, ...).

**En façade et à l'intérieur de la marge de recul** éventuellement observée, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordurette limitant la propriété,
- soit par une bordurette doublée d'une haie vive, dont la hauteur est limitée à 1 m,
- soit par un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1.00 m.

Si le mur est surmonté d'une grille, d'un grillage à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées, ou d'une clôture constituée de lisses en bois ou en plastique obligatoirement ajourée, la hauteur totale est limitée à 1.80 m

**En limites séparatives et au-delà de la marge de recul**, éventuellement observée, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m.

Les éléments de clôtures peuvent être doublés par une haie vive ou bocagère.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### 11.5 Annexes

**En Nhp**, les annexes autorisées d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent s'harmoniser avec les constructions existantes et avoir les mêmes caractéristiques.

Toutefois, les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront être constituées d'un bardage en bois traité ou peint, (les cabanons en tôle sont interdits). Les toitures pourront être constituées de tuiles ou matériaux similaire, de « schingel » ou de fibro teinté.

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.



- 11.6 **Pour les constructions destinées à abriter des stations de pompage :**
- les matériaux devront être recouverts de bardage en bois,
  - elles devront être dissimulées par des plantations d'essences existantes dans l'environnement,
  - leur superficie ne devra pas dépasser 15 m<sup>2</sup> au sol et leur hauteur hors-tout ne devra pas être supérieure à 3m20.
- 11.7 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

**ARTICLE Nh 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Nh 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.

**ARTICLE Nh 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE NL**

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

Cette zone comprend également des **zones humides**, identifiées sur le document graphique du P.L.U. sous forme de tramage :

- Sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif comme de la station d'épuration.
- Les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, peuvent être autorisées sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).
- Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

Une partie de la zone NL est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE NL 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2.

Notamment, les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.

#### **En zones humides identifiées au plan :**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, sauf celles autorisées à l'article NL 2

### **ARTICLE NL 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, peuvent

être autorisés sous condition d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations...).

- 2.2 Les équipements légers de loisirs, les cheminements piétons et cyclistes, d'accueil du public, de détente et ceux collectifs et d'intérêt général (sanitaire...), notamment la réalisation d'un bassin-tampon destiné à réguler le régime des eaux pluviales.
- 2.3 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et de la voirie.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés si la topographie l'exige.
- 2.5 Les constructions, installations, aménagements, équipements et réseaux liés à la station d'épuration.
- 2.6 **En zones humides identifiées au plan, sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif comme de la station d'épuration.
  - Les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).
  - Les projets d'intérêt général (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables) avec mise en œuvre de mesures compensatoires (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

### **ARTICLE NL 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

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

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

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

### 3.2 Voirie

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NL 2 sont interdits.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

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

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

#### 4.2.2 Eaux pluviales

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

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

### 4.3 Électricité

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

4.4 Toute demande d'urbanisme pourra être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie serait insuffisante.

## **ARTICLE NL 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul minimale des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD13, ne pourra être inférieure à 35 mètres, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des autres voies dans les conditions minimales suivantes : 15 m.

- 6.2** Hors agglomération et hors zone urbanisée, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 79 et 87 et à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 13.

### **ARTICLE NL 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1** Toute construction doit se situer à 3 m minimum des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 m 20 à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.
- 7.2** **Des implantations différentes sont possibles**, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
- soit en limites séparatives,
  - soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

### **ARTICLE NL 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE NL 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NL 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.
- 10.2** Pour les autres constructions : la hauteur maximum est limitée à 4 m mesuré à l'égout des toits.

**ARTICLE NL 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :**

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

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles.

**11.2 Clôtures :**

- Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage vert à mailles carrées, rigides, soudées et plastifiées avec ou sans soubassement. La hauteur totale est limitée à 1m 80,
- L'ensemble pouvant être doublé d'une haie,
- L'emploi de clôtures en béton préfabriqué est interdit.
- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

**11.3** L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

**ARTICLE NL 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

**ARTICLE NL 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en particulier en ce qui concerne les haies bocagères et les bois ou taillis.

Les espaces non utilisés doivent être traités en espaces verts ou plantés.

Les arbres et arbustes seront prioritairement composés d'essences locales.

Les haies bocagères ou arbustives seront préférentiellement composées d'essences locales en mélange.

#### **ARTICLE NL 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns</b>

### **CARACTERE DE LA ZONE Ns**

La **zone Ns** comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs pouvant englober des **zones humides**, identifiées sur le document graphique du P.L.U. sous forme de tramage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

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

Elle comprend deux sous secteurs :

- un **secteur Nsn**, concernant les terrains naturels intégrés dans le site Natura 2000.
- un **secteur Nsf**, concernant les terrains naturels de la forêt de la salle soumis à un Plan Simple de Gestion.

#### **En zones humides identifiées au plan sous forme de tramage :**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels.

Toutefois, les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, peuvent être autorisées sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).

Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

Une partie de la zone Ns est comprise dans le lit majeur exceptionnel et le lit majeur de l'atlas des zones inondables sur les cours d'eau côtiers.

### **ARTICLE Ns 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ns2.

Notamment, les constructions en sous-sol dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables.



**Dans les zones humides identifiées au plan :**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, sauf celles autorisées à l'article Ns 2.4.

**ARTICLE Ns 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 En zone Ns :**

- Sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les senties équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

**2.2 En zone Nsn :**

- Sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).

- Sont admises l'aménagement et les réfections nécessaires aux voiries ou chemins existants, et l'entretien réseaux, à condition d'être indispensables au fonctionnement d'installations d'intérêt général ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels.

**2.3 En zone Nsf :**

- Sont admis les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.

- La réalisation de cheminements destinés au public.

**2.4 Dans les zones humides identifiées au plan :**

- Sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que les ouvrages

techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif.

Sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).

- Les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui y circule, et d'autre part sa régulation hydraulique, peuvent être autorisées sous conditions d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité (traitement des berges, création de frayères, plantations d'espèces locales et adaptées au milieu...).

- Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

### **ARTICLE Ns 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD13 hors agglomération. Les nouveaux accès sur les autres routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées devront être limités et regroupés. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.2 Voirie**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ns 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ns 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ns 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul minimale des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD13, ne pourra être inférieure à 35 mètres, y compris en cas d'existence d'un projet urbain.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 5 m minimum de l'alignement sans pouvoir être inférieur à 10 m de l'axe.

- 6.2** Hors agglomération et hors zone urbanisée, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 79 et 87 et à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 13.

### **ARTICLE Ns 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1** Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées :
- soit d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
  - soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2** **Des implantations différentes sont possibles**, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
- soit en limites séparatives,
  - soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

### **ARTICLE Ns 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ns 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ns 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ns 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les clôtures de type champêtre ou bocager, en limite parcellaire, seront constituées d'une association d'arbres et d'arbustes du pays avec une dominance de feuillus, la plupart caduques, quelques uns persistants.

Sont autorisées les clôtures en bois ou en grillage sur piquet de bois.  
Sont interdits les murs quelle que soit la hauteur.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel des zones inondables, seront utilisés de préférence des matériaux imputrescibles et les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE Ns 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Ns 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ns 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.