

## SOMMAIRE

---

TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES — U	8
CHAPITRE 1 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua et Uac	9
CHAPITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	16
CHAPITRE 3 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc et Ucp	23
CHAPITRE 4 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	30
CHAPITRE 5 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uo	33
TITRE III — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER — AU	35
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	35
CHAPITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	42
TITRE IV — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES — A	44
CHAPITRE 1 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Av et Avp	45
CHAPITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ah et Ahp	51
TITRE V — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES — N	58
CHAPITRE 1 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh et Nhi	59
CHAPITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nli	66
CHAPITRE 3 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ns et Nsi	70

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

**Ce règlement est établi**

**Conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT FIACRE SUR MAINE.

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

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

- **Salubrité et sécurité publique**

Article R.111-2

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

- **Protection des sites et vestiges archéologiques**

Article R. 111-4

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

- **Protection de l'environnement**

Article R. 111-15

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

- **Dispositions relatives à l'aspect des constructions**

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2 – SURSIS A STATUER (Art. L. 111-10 du Code d'Urbanisme)**

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut-être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

### **3 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE** (Article L. 111-3 du Code d'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale «, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **4 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** (Article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, 3<sup>ème</sup> al.)

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

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

En conséquence et conformément à l'article R.126.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

### **5 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS** (L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

### **6 – OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

#### **1 - Les zones urbaines – U :**

- **Zone Ua :**

La zone Ua est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre ancien du bourg où la densité est la plus importante. Sa vocation est mixte.

Elle comprend **un secteur Uac** en cœur de bourg qui a pour objet d'éviter la disparition des commerces.

- **Zone Ub :**

La zone **Ub** est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe les extensions urbaines plus récentes du bourg, les Charmettes, le Gué Priou et les Perrières par exemple. Souvent sous forme de tissu pavillonnaire récent, elle est à vocation dominante d'habitat.

- **Zone Uc:**

La zone **Uc** est un secteur déjà urbanisé correspondant aux villages de la commune : la Bourchinière, la Métairie, La Hautière et la Garnière. Secteur constructible des villages, elle est à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **une zone Ucp** qui correspond aux parties patrimoniales des villages de la Bourchinière, Métairie, La Hautière et la Garnière.

- **Zone Ul:**

La **zone Ul** est destinée à l'accueil des équipements collectifs, culturels, sportifs et de loisirs ou d'intérêt général.

- **Zone Uo:**

La **zone Uo** est un secteur urbanisé où la collectivité envisage des opérations cherchant à optimiser l'utilisation du foncier.

#### **2 - Les zones à urbaniser – AU :**

- **Zone 1AU :**

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation mixte. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services, des équipements publics et des activités commerciales de proximité. Elle comprend deux sous-secteurs : le sous-secteur **1AUc** dont le règlement prend appui sur celui de la zone Uc et le sous-secteur **1AUcp** dont le règlement prend appui sur celui de la zone UCp (caractère patrimonial)

- **Zone 2AU :**

La zone **2AU** est à vocation d'urbanisation ultérieure. Elle est fermée à l'urbanisation et ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la population.

#### **3 - Les zones agricoles – A :**

- **Zone Av :**

La **zone Av** est exclusivement réservée à l'activité viticole. Elle comprend notamment les secteurs de la commune faisant l'objet d'une protection viticole au titre des appellations d'origine.

La zone Av comprend **un secteur Avp** correspondant au secteur viticole présentant une valeur patrimoniale.

- **Zone Ah :**

La **zone Ah** est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone agricole à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **une zone Ahp** qui correspond aux parties patrimoniales des hameaux. Certaines constructions ont été repérées comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également un sous-secteur Ah2 correspondant au Moulin du Coin, dont le règlement diffère de la zone Ah, tant par les vocations autorisées que par la hauteur maximale qu'il autorise pour les constructions.

#### 4 - Les zones naturelles – N :

- **Zone Ns :**

La zone naturelle et forestière N comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend également **une zone Nsi** qui correspond aux parties inondables des sites compris dans le PPRI.

- **Zone Nh:**

La **zone Nh** correspond aux zones bâties de hameaux du territoire où l'évolution des constructions existantes est permise, ainsi que des constructions d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles, ni n'induisent d'impacts sur les milieux naturels limitrophes.

Elle comprend une zone **Nhp**, qui correspond aux parties de hameaux présentant un caractère patrimonial.

Elle comprend également un secteur **Nhi** identifiant les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI.

- **Zone Nli:**

La **zone Nli** délimite les espaces d'équipements collectifs ou d'intérêt général ou à vocation de loisirs. Elle est concernée par la zone inondable du PPRI.

### **ARTICLE 4 —AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES**

1. Les terrains classés par le plan comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** : boisement protégé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.



2. **Les parcs remarquables au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.** Ils sont repérés au plan par un semis de graphisme suivant :



3. **Les Emplacements Réservés**

Ce sont des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au zonage en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.



4. **Les zones humides**

Les zones humides repérées à l'inventaire des zones humides, haies et boisements, sont retranscrites dans le plan de zonage par une trame graphique de hachures discontinues.

5. **Les constructions de caractère patrimonial**

Les constructions de caractère patrimonial sont identifiées comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, sur le plan par une ligne ponctuée de triangle, associée à un codage alphanumérique. Ce dernier renvoie à l'inventaire joint en annexe du rapport de présentation.

## **6. Les constructions de caractère patrimonial**

Les éléments du petit patrimoine communal sont identifiés comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, sur le plan par .... Il s'agit d'éléments tels que : la Grotte de Lourdes et les puits rue du Coteau et rue Sophie Trébuchet...

### **ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est institué sur certaines zones du PLU. Ces zones sont repérées par un \* accolé au nom de la zone : Ua\*, Ub\*, Ucp\*, Avp\*, Ahp\* et Nhp\*.

### **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures en application de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme (configuration de la parcelle, nature des sols et caractère des constructions avoisinantes).

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. 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.

### **ARTICLE 7 - DEFINITIONS**

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

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

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

**Carport** : Un carport est un abri qui protège tout type de véhicule. Il est non clos sur au moins deux côtés.

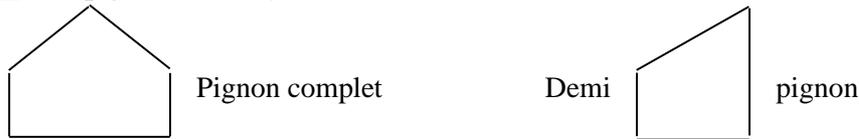
**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle ne comprend aucune pièce de vie (comme une chambre, cuisine...).

Un abri de jardin est une annexe destinée au stockage de produits d'entretiens ou d'outils de jardinage / bricolage. Il dispose d'une emprise au sol inférieure à 6 m².

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

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toitures. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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



**Voiries, accès et plateformes**: Un accès ne dessert qu'un seul logement. Une voirie ou voie dessert plus d'un logement. Le terme de plateforme intéresse les voiries ou voies. Elle va de limite privative à limite privative ; elle comprend la bande roulante où circulent les véhicules motorisés et parfois les vélos (aussi appelée chaussée) et les zones de déplacements doux ou alternatifs (piétons, vélos...).

**Agglomération** : l'entrée et la sortie d'agglomération est marquée par les panneaux limitant la vitesse de circulation à 50 km/h dans le centre-bourg et dans les villages.

**Changement de destination** : L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction : l'habitation ; l'hébergement hôtelier ; les bureaux ; le commerce ; l'artisanat ; l'industrie ; l'exploitation agricole ou forestière ; la fonction d'entrepôt ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R. 1239 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

Il revient au demandeur de qualifier la destination de la construction initiale et celle de son projet, pour apprécier s'il y a ou non changement de destination. Le service instructeur n'a pas à connaître les détails du projet qui permettent de qualifier sa destination, puisque cette information est déclarative.

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

## **ARTICLE 8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 9 - RENOVATIONS**

Par bâtiment existant il faut entendre tout bâtiment comprenant des murs porteurs utilisables ou non, une charpente et une toiture. Lorsque la rénovation est autorisée, il est exclu de l'appliquer aux bâtiments en tôles, matériaux de récupération ou autres.

## **ARTICLE 10 - DECOUVERTES FORTUITES**

Compte tenu de la richesse patrimoniale de la commune et de son potentiel, le Plan Local d'Urbanisme précise que la législation sur les découvertes fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III, article 14) et celle relative aux destructions, dégradations et détériorations des biens appartenant à autrui (articles 322.1 et 322.2 du Code Pénal) s'appliquent.

## TITRE II

### Dispositions applicables aux zones Urbaines – U

- **Zone Ua :**

La **zone Ua** est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre ancien du bourg où la densité est la plus importante. Sa vocation est mixte.

Elle comprend une **zone Uac** en cœur de bourg qui a pour objet d'éviter la disparition des commerces.

- **Zone Ub :**

La **zone Ub** est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe les extensions urbaines plus récentes du bourg, les Charmettes, le Gué Priou et les Perrières par exemple. Souvent sous forme de tissu pavillonnaire récent, elle est à vocation dominante d'habitat.

- **Zone Uc :**

La **zone Uc** est un secteur déjà urbanisé correspondant aux villages de la commune : la Bourchinière, la Métairie, La Hautière et la Garnière. Secteur constructible des villages, elle est à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **une zone Ucp** qui correspond aux parties patrimoniales des villages de la Bourchinière, Métairie, La Hautière et la Garnière.

- **Zone Ui :**

La **zone Ui** est destinée à l'accueil des équipements collectifs, culturels, sportifs, de loisirs ou d'intérêt général.

- **Zone Uo :**

La **zone Uo** est un secteur urbanisé où la collectivité envisage des opérations cherchant à optimiser l'utilisation du foncier.

## TITRE II

### CHAPITRE 1

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

##### **CARACTERES DE LA ZONE Ua**

C'est la zone déjà urbanisée de la partie ancienne du bourg. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Dans cette zone est établi un permis de démolir.

Elle comprend **un secteur Uac** en cœur de bourg qui a pour objet d'éviter la disparition des commerces.

Certaines constructions ont été repérées comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme.

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

##### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole, susceptibles de créer des nuisances.
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'exception de ceux autorisés à l'article Ua 2.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.6. Les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.
- 1.7. Les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.
- 1.8. **En Uac**, les travaux ou aménagements qui auraient pour conséquence la disparition des vitrines commerciales existantes en rez-de-chaussée.
- 1.9. **En Uac**, les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 sont interdits.

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

- 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 pressing, stations-services, etc...
  - b) Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers liés à la sécurité des personnes ou routière, ou non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.3. Le permis de démolir est accordé à condition :
  - Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement ;
  - Soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée ;
  - Soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;

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

2.4. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

2.5. Le stationnement de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou tout véhicule habité, à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement principal et le logement temporaire se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.

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

2.7. L'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU, comprise dans une bande de 10 m par rapport à la limite de la zone AV la plus proche, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'aggravation du non- respect de la règle générale.

### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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 :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton),
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres lorsque 3 logements ou plus sont desservis.

Une largeur de voirie inférieure à la règle générale ci-dessus pourra être autorisée, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères si la voie dessert plus de 5 logements.

**ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 4.1. Alimentation en eau potable :

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

## 4.2. Assainissement :

## 4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

## 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

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

## 4.2.3. 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

## 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.

L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

Les annexes peuvent être édifiées à partir de l'alignement.

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas, le projet de construction doit se situer au maximum dans le prolongement de l'existant par rapport à la voie ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; dans ce cas, le projet de construction peut s'implanter à partir de l'alignement ;
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général ;

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

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

7.4. En cas de création de logement par construction neuve ou changement de destination, une distance minimale de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche doit être respectée.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 située dans la bande des 10 m, est autorisée sous réserve que l'extension considérée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1 m est autorisée par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

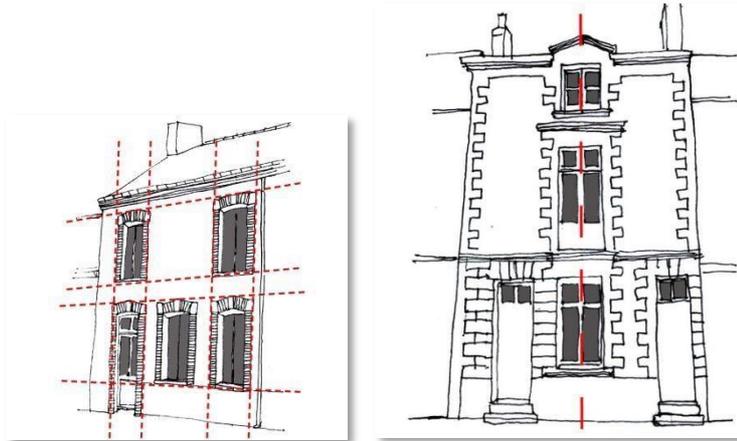
- la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.1. Les façades visibles depuis l'espace public devront être enduites, peintes ou non, ou en pierres apparentes

11.2. Les constructions :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements/ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



*Illustrations de façades dont l'ordonnancement des ouvertures est respecté*

- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

### 11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région: pente 30°, couvertures d'aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

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

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

### 11.4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

#### 11.4.1 En façade :

- Par un grillage, par des lisses en bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage, de panneaux de bois, d'aluminium, de PVC, le tout ne dépassant pas 1,40 m de hauteur. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,40 m. Le mur de soutènement éventuellement réalisé en cas de terrain en surplomb de la voie public, ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Par des murs afin d'assurer la continuité du bâti existant. Ces murs doivent être enduits ou peints identiques ou en pierres apparentes à la construction principale.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue / brise vent sont interdits.

#### 11.4.2 En limites séparatives :

- Par un grillage, par des lisses de bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes surmonté ou non d'un grillage, de panneaux ou de lisses en bois, en PVC ou en matériaux composites, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- L'ensemble peut être doublé d'une haie vive.

- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

#### 11.4.3 En limites de zones naturelles ou agricoles

- Par un grillage doublé ou non d'une haie.
- Par une haie.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

#### 11.4.4 Les murs et murets en pierre doivent être conservés. Ils peuvent :

- être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit,
- être démolis pour être reconstruits en présentant le même aspect,
- être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicule ou piéton.

### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

Les aires de stationnement imposées ci-dessous correspondent à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 15 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

#### 12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

#### 12.2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.

#### 12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.5. Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre.
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

#### 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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

**ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- 13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

**ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONSELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**TITRE II****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub****CARACTERES DE LA ZONE Ub**

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. Dans cette zone est établi un permis de démolir.

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

**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole, susceptibles de créer des nuisances.
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes, camping-cars et mobil-homes autre que celui autorisé à l'article Ub 2.
- 1.5. Les terrains de caravaning, de camping et Parc Résidentiel de Loisirs.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.7. Les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

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

- 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, pressing, stations-services, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers liés à la sécurité des personnes ou routière, ou non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.3. Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.
- 2.4. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.
- 2.5. Le stationnement de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou tout véhicule habité, à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement principal et le logement temporaire se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.
- 2.6. La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.
- 2.7. L'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU, comprise dans une bande de 10 m par rapport à la limite de la zone AV la plus proche, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'aggravation du non- respect de la règle générale.
- 2.8. Les installations commerciales et artisanales sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances.

**ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**

## 3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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 :

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.

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton),
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres lorsque 3 logements ou plus sont desservis.

Une largeur de voirie inférieure à la règle générale ci-dessus pourra être autorisée, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères si la voie dessert plus de 5 logements.

**ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 4.1. Alimentation en eau potable :

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

## 4.2. Assainissement :

## 4.2.4. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

## 4.2.5. Eaux résiduaires industrielles :

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

#### 4.2.6. 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

#### 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.

L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Le nu de la façade principale de toute construction principale doit être implanté en retrait des différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions minimales suivantes :

- dans une bande de 15 m maximum de l'alignement,
- à 5 m minimum de l'alignement devant le garage.

Les annexes peuvent être édifiées à partir de l'alignement.

Les carports et autre stationnement non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

6.2. En dehors des zones agglomérées, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

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

- Pour les constructions déjà implantées sur la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, les constructions devront respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées.

6.4. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

7.4. En cas de création de logement par construction neuve ou changement de destination, une distance minimale de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche doit être respectée.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 situées dans la bande des 10 m, est autorisée, sous réserve que l'extension considérée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1m est autorisée par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ni aux dispositifs de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre, comme les installations d'énergies renouvelables.

### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

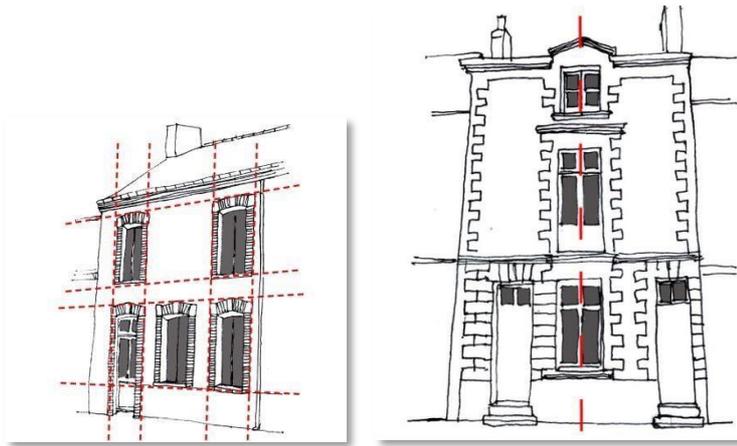
11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les constructions :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements/ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

### 11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : pente 30°, couvertures d'aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

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

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

### 11.4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

#### 11.4.1 En façade :

- Par un grillage, par des lisses en bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage, de panneaux de bois, d'aluminium, de PVC, le tout ne dépassant pas 1,40 m de hauteur. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,40 m. Le mur de soutènement éventuellement réalisé en cas de terrain en surplomb de la voie public, ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Par des murs afin d'assurer la continuité du bâti existant. Ces murs doivent être enduits ou peints identiques ou en pierres apparentes à la construction principale.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue / brise vent sont interdits.

#### 11.4.2 En limites séparatives :

- Par un grillage, par des lisses de bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes surmonté ou non d'un grillage, de panneaux ou de lisses en bois, en PVC ou en matériaux composites, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- L'ensemble peut être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

#### 11.4.3 En limites de zones naturelles ou agricoles

- Par un grillage doublé ou non d'une haie.
- Par une haie.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.4 Les murs et murets en pierre doivent être conservés. Ils peuvent :

- être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit,
- être démolis pour être reconstruits en présentant le même aspect,
- être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicule ou piéton.

## **ARTICLE U<sub>b</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

Les aires de stationnement imposées ci-dessous correspondent à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 15 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

12.2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.

12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre.
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

## **ARTICLE U<sub>b</sub> 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4 Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

#### **ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE II

### CHAPITRE 3

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

##### **CARACTERES DE LA ZONE Uc**

**La zone Uc** est un secteur déjà urbanisé correspondant aux villages de la commune : la Bourchinière, la Métairie, La Hautière et la Garnière. La zone Uc est constructible et à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **une zone Ucp** qui correspond aux parties patrimoniales des villages de la Bourchinière, la Métairie, La Hautière et la Garnière. Certaines constructions ont été repérées comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

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

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

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

##### **ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, les bâtiments agricoles à l'exception de ceux autorisés à l'article Uc 2.
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Uc 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes, camping-cars et mobil-homes autre que celui autorisé à l'article Uc 2.
- 1.5. Les terrains de caravaning, de camping et Parc Résidentiel de Loisirs.
- 1.6. La démolition des murs et murets autre que celle autorisée en Uc 2.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.8. **De plus en Ucp**, sont interdites les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

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

- 2.1. L'extension et la mise aux normes des bâtiments viticoles existants.
- 2.2. 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 ...
  - 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.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

- 2.5. Le stationnement de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou tout véhicule habité, à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement principal et le logement temporaire se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.
- 2.6. La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.
- 2.7. L'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU, comprise dans une bande de 10 m par rapport à la limite de la zone AV la plus proche, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'aggravation du non- respect de la règle générale.
- 2.8. Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.
- 2.9. **De plus en Ucp**, les constructions nouvelles doivent s'intégrer au caractère patrimonial de la zone où elles se situent, en en reprenant les codes de composition : volumétrie, façades tramées, matériaux de façades, entourage d'ouverture, couverture.
- 2.10. **De plus en Ucp**, le permis de démolir est accordé à condition :
- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement.
  - Soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
  - Soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.
  - De ne pas concerner un élément représentatif du patrimoine viticole : bassin à sulfate, maison de l'écarteur.

### **ARTICLE Uc - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Hors zones agglomérées, les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 sont interdits mais les nouveaux accès regroupés peuvent être autorisés sous réserve des critères de sécurité.

#### 3.2. Voirie :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton),
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres lorsque 3 logements ou plus sont desservis.

Une largeur de voirie inférieure à la règle générale ci-dessus pourra être autorisée, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiés.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères si la voie dessert plus de 5 logements.

#### **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1. Alimentation en eau potable :

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

##### 4.2. Assainissement :

###### 4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A la Métairie uniquement, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

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

###### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

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

A la Métairie uniquement, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

###### 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

##### 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.

L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

#### **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Le nu de la façade principale de toute construction principale doit être implanté à l'alignement ou en retrait des différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions minimales suivantes :

- dans une bande de 15 m maximum de l'alignement ;
- à 5 m minimum de l'alignement devant le garage

Les annexes peuvent être édifiées à partir de l'alignement.

Les carports et autre stationnement non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions déjà implantés sur la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, les constructions devront respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Lors le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées.

6.2. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

7.3. En cas de création de logement par construction neuve ou changement de destination, une distance minimale de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche doit être respectée.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 situées dans la bande des 10 m, est autorisée, sous réserve que l'extension considérée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**En zone Ucp**, afin de préserver l'épannelage existant, la hauteur à l'égout du toit des constructions est celle des constructions voisines plus ou moins un mètre, sans pouvoir être supérieure à 9 mètres à l'égout.

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1 m est autorisée par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ni aux dispositifs de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre, comme les installations d'énergies renouvelables.

### **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

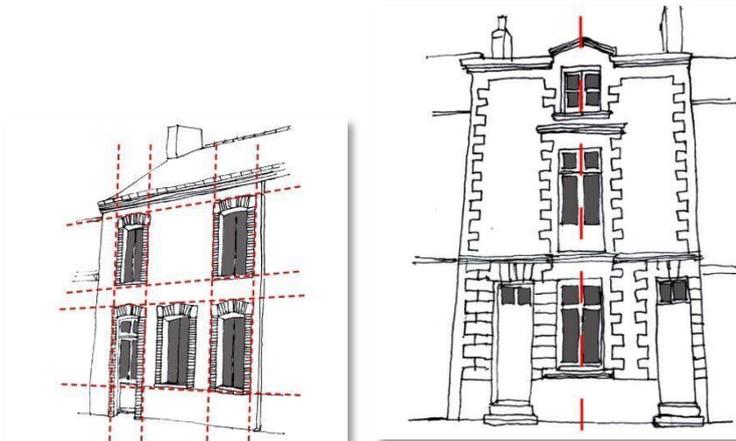
- la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.1. **De plus en Ucp**, les bardages autres qu'en bois naturels (non recouverts) sont interdits.

11.2. Les constructions :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements/ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



*Illustrations de façades dont l'ordonnancement des ouvertures est respecté*

- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : pente 30°, couvertures d'aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

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

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

11.3.1 **En zone Ucp**, la toiture terrasse est interdite sauf à être invisible de l'espace public et ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale. Dans tous les cas, le respect des contraintes cumulatives ci-dessus est un préalable incontournable.

Les carports pourront, être couverts par des tuiles rouges type demi-ronde, des matériaux translucides ou des films bitumineux. D'autres solutions pour la couverture des carports, jugées moins qualitatives, pourraient être utilisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

11.4.1 En façade :

- Par un grillage, par des lisses en bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage, de panneaux de bois, d'aluminium, de PVC, le tout ne dépassant pas 1,40 m de hauteur. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,40 m. Le mur de soutènement éventuellement réalisé en cas de terrain en surplomb de la voie public, ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Par des murs afin d'assurer la continuité du bâti existant. Ces murs doivent être enduits ou peints identiques ou en pierres apparentes à la construction principale.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue / brise vent sont interdits.

11.4.2 En limites séparatives :

- Par un grillage, par des lisses de bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes surmonté ou non d'un grillage, de panneaux ou de lisses en bois, en PVC ou en matériaux composites, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- L'ensemble peut être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.3 En limites de zones naturelles ou agricoles

- Par un grillage doublé ou non d'une haie.
- Par une haie.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.4 Les murs et murets en pierre doivent être conservés. Ils peuvent :

- être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit,
- être démolis pour être reconstruits en présentant le même aspect,
- être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicule ou piéton.

## **ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

Les aires de stationnement imposées ci-dessous correspondent à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 15 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé :

#### 12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

#### 12.2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.

#### 12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.5. Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre.
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

#### 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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4 Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

### **ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Uc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Uc 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE II

### CHAPITRE 4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

##### **CARACTERES DE LA ZONE UI**

La **zone UI** est destinée à l'accueil des équipements collectifs, culturels et de loisirs ou d'intérêt général. Elle se situe au niveau des équipements sportifs et de la salle des Vignes du bourg.

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

##### **ARTICLE U11 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tout ce qui n'est pas autorisés sous conditions à l'article U1 2.

##### **ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Les constructions, installations, aménagements à condition d'être à vocation sociale, culturelle, sportive, de loisirs.

2.2. Les constructions et installations d'hébergement à condition d'être liées aux équipements et activités autorisés dans la zone.

2.3. Les constructions, installations, aménagements à condition d'être des équipements collectifs ou d'intérêt général.

2.4. Les équipements et installations à condition d'être liés à l'exploitation ou à la gestion des infrastructures ou des réseaux.

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

2.6. Les extensions des constructions existantes à condition de concerner des constructions autorisées dans la zone.

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

2.8. De plus en U1i, les éléments ci-avant sont autorisés si ce sont des aménagements et installations légères, démontables et amovibles.

##### **ARTICLE U13 - ACCES ET VOIRIE**

3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

**ARTICLE U14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 4.1. Alimentation en eau potable :

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

## 4.2. Assainissement :

## 4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

## 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

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

## 4.2.3. 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

## 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.

L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

**ARTICLE U15 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE U16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être édifiées :

- En retrait de 25 mètres minimum de l'axe de RD 63 dans sa section hors agglomération
- A partir de l'alignement dans les autres cas.

**ARTICLE U17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

**ARTICLE U18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE U19 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1 m est autorisée par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

**ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

11.2. En limite de zones naturelles, les clôtures sont constituées par :

- soit un grillage éventuellement doublé d'une haie ;
- soit d'une haie.

**ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques non dédiées à cet effet.

**ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

**ARTICLE UL14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE UL15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE II

### CHAPITRE 5

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>0</sub>

##### **CARACTERE DE LA ZONE U<sub>0</sub>**

La zone U<sub>0</sub> est un secteur urbanisé où la collectivité envisage des opérations cherchant à optimiser l'utilisation du foncier. Toutes les zones U<sub>0</sub> font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les zones U<sub>0</sub> sont incluses dans plusieurs zones dont les règlements peuvent différer. Chaque zone sera identifiée et le règlement s'y appliquant précisé en U<sub>0</sub> 3.

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

##### **ARTICLE U<sub>0</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tout ce qui n'est pas autorisés sous conditions à l'article U<sub>0</sub> 2.

##### **ARTICLE U<sub>0</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les dispositions ci-dessous sont autorisées à la condition de respecter les principes des OAP édictées.

- 2.1. Les opérations d'aménagement sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitat, de commerces, de services ou d'équipements collectifs. Une opération ne peut contraindre ou compromettre l'urbanisation de terrains inclus dans la zone ou voisins à cette zone.
- 2.2. Les annexes à condition d'être liés aux constructions autorisées dans la zone.
- 2.3. Les commerces et activités artisanales compatibles avec l'habitat à condition d'être compris dans une opération d'aménagement autorisée.
- 2.4. Les équipements et installations à condition d'être liés à l'exploitation ou à la gestion des infrastructures ou des réseaux.
- 2.5. La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.
- 2.6. L'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU, comprise dans une bande de 10 m par rapport à la limite de la zone AV la plus proche, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'aggravation du non- respect de la règle générale.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.8. Les extensions des constructions existantes à condition de concerner des constructions autorisées dans la zone.
- 2.9. Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

##### **ARTICLE U<sub>0</sub> 3 –ZONAGE ET REGLEMENT**

###### **3.1 Zone U<sub>0</sub> de Beaugard Nord**

La zone U<sub>0</sub> de Beaugard Nord appliquera le règlement de la zone Ub

3.2 Zone Uo de Beauregard Sud

La zone Uo de Beauregard Sud appliquera le règlement de la zone Ub

3.3 Zone Uo de Beauséjour

La zone Uo de Beauséjour appliquera le règlement de la zone Ub

3.4 Zone Uo de La Bourchinière

La zone Uo de la Bourchinière appliquera le règlement de la zone Ucp

3.5 Zone Uo de La Métairie

La zone Uo de la Métairie appliquera le règlement de la zone Ucp

3.6 Zone Uo Trébuchet

La zone Uo Trébuchet appliquera le règlement de la zone Ub

**TITRE III****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – AU****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc****CARACTERE DE LA ZONE 1AUc**

**La zone 1AUc** est un secteur d'urbanisation future à court / moyen terme : elle est localisée sur les villages de la Bourchinière et de la Métairie. La zone 1 AUc est constructible sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des OAP associés. Elle est à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **un sous-secteur 1AUcp** qui correspond aux zones d'extension / densification des parties patrimoniales des villages. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

**ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, les bâtiments agricoles à l'exception de ceux autorisés à l'article 1 AUc 2.
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUc 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes, camping-cars et mobil-homes ou tout véhicule habité autre que celui autorisé à l'article 1 AUc 2.
- 1.5. Les terrains de caravaning, de camping et Parc Résidentiel de Loisirs.
- 1.6. La démolition des murs et murets autre que celle autorisée en 1AUc 2.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.8. **De plus en 1AUcp**, sont interdites les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

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

- 2.1. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitat, de commerces, de services ou d'équipements collectifs. Une opération ne peut contraindre ou compromettre l'urbanisation de terrains inclus dans la zone ou voisins à cette zone.
- 2.2 L'extension et la mise aux normes des bâtiments viticoles existants.
- 2.3. 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 ...
  - 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.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.5. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

- 2.6. Le stationnement de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou tout véhicule habité, à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement et la caravane se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.
- 2.7. La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.
- 2.8. Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.
- 2.9. **De plus en 1 AUcp**, les constructions nouvelles doivent s'intégrer au caractère patrimonial de la zone où elles se situent, en en reprenant les codes de composition : volumétrie, façades tramées, matériaux de façades, entourage d'ouverture, couverture.

**En 1AUcp**, les bardages autres qu'en bois naturels (non recouverts) sont interdits.

- 2.10. **De plus en 1AUcp**, le permis de démolir est accordé à condition :
- Soit de concerne une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement.
  - Soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est à dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
  - Soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.
  - De ne pas concerner un élément représentatif du patrimoine viticole : bassin à sulfate, maison de l'écarteur.

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Hors zones agglomérées, les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 sont interdits mais les nouveaux accès regroupés peuvent être autorisés sous réserve des critères de sécurité.

#### 3.2. Voirie :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

- Respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton),
- Répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres lorsque 3 logements ou plus sont desservis.

Une largeur de voirie inférieure à la règle générale ci-dessus pourra être autorisée, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiés.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères si la voie dessert plus de 5 logements.

#### **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1. Alimentation en eau potable :

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

##### 4.2. Assainissement :

###### 4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A la Métairie uniquement, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

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

###### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

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

A la Métairie uniquement, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

###### 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

##### 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

#### **ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Le nu de la façade principale de toute construction principale peut être implanté à l'alignement ou en retrait des différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions minimales suivantes :

- voies départementales : 25 m de l'axe des RD 63 et 75, et 35 m de l'axe de la RD 59 hors zone agglomérée

- dans une bande de 15 m maximum de l'alignement des voies communales et voies départementales en zone agglomérée,
- à 5 m minimum de l'alignement des voies communales devant le garage.

Les annexes peuvent être édifiées à partir de l'alignement.

Les carports et autre stationnement non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas, le projet de construction doit se situer au minimum dans le prolongement de l'existant par rapport à la voie.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

7.3. En cas de création de logement par construction neuve ou changement de destination, une distance minimale de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche doit être respectée. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 situées dans la bande des 10 m, est autorisée sous réserve que l'extension considérée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**En zone 1AUc**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

**En zone 1AUcp**, afin de préserver l'épannelage existant, la hauteur à l'égout du toit des constructions est celle des constructions voisines plus ou moins un mètre, sans pouvoir être supérieure à 9 mètres à l'égout.

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1 m est autorisée par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ni aux dispositifs de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre, comme les installations d'énergies renouvelables.

### **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 et constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.1. **De plus en 1AUcp**, les bardages autres qu'en bois naturels (non recouverts) sont interdits.

11.2. Les constructions :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements/ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



*Illustrations de façades dont l'ordonnancement des ouvertures est respecté*

- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : pente 30°, couvertures d'aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

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

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

11.3.1 **En zone 1AUCp**, la toiture terrasse est interdite sauf à être invisible de l'espace public et ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol de l'habitation principale. Dans tous les cas, le respect des contraintes cumulatives ci-dessus est un préalable incontournable.

Les carports pourront, être couvert par des tuiles rouges type demi-ronde, des matériaux translucides ou des films bitumineux. D'autres solutions pour la couverture des carports, jugées moins qualitatives, pourraient être utilisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

##### 11.4.1 En façade :

- Par un grillage, par des lisses en bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage, de panneaux de bois, d'aluminium, de PVC, le tout ne dépassant pas 1,40 m de hauteur. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,40 m. Le mur de soutènement éventuellement réalisé en cas de terrain en surplomb de la voie public, ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Par des murs afin d'assurer la continuité du bâti existant. Ces murs doivent être enduits ou peints identiques ou en pierres apparentes à la construction principale.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue / brise vent sont interdits.

##### 11.4.2 En limites séparatives :

- Par un grillage, par des lisses de bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes surmonté ou non d'un grillage, de panneaux ou de lisses en bois, en PVC ou en matériaux composites, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- L'ensemble peut être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

##### 11.4.3 En limites de zones naturelles ou agricoles

- Par un grillage doublé ou non d'une haie.
- Par une haie.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

##### 11.4.4 Les murs et murets en pierre doivent être conservés. Ils peuvent :

- être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit,
- être démolis pour être reconstruits en présentant le même aspect,
- être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicule ou piéton.

### **ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

Les aires de stationnement imposées ci-dessous correspondent à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 15 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé :

#### 12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le garage comptant pour le calcul des places.

En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le garage comptant pour le calcul des places.

#### 12.2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.

#### 12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.5. Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre.
- Restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

#### 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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4 Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

### **ARTICLE 1AUc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 1AUc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 1AUc 16 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**TITRE III****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU****CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

Ce secteur est réservé à l'urbanisation future et comprend actuellement des terrains insuffisamment équipés et sur lesquels le développement urbain s'effectuera à long ou moyen terme.

**ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol, non mentionnées en 2AU 2 sont interdites.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol, suivantes à condition de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone :

- les équipements publics nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux

**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Le nu de la façade principale des constructions autorisées doit être implanté par rapport aux différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions minimales suivantes :

- Routes départementales, hors zones agglomérées :
  - RD 63,74 et 76 : 25 m de l'axe ;
  - RD 59 : 35 m de l'axe ;
- Voies communales et voies départementales en zone agglomérée :
  - À partir de l'alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants:

- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux.

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

Les constructions et annexes 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 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par un grillage et/ou une haie bocagère.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- 13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 2AU 16 - INERASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE IV

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – A**

- **Zone Av**

**La zone Av** est exclusivement réservée à l'activité viticole. Elle comprend notamment les secteurs de la commune faisant l'objet d'une protection viticole au titre des appellations d'origine.

La zone Av comprend **une zone Avp** correspondant au secteur viticole présentant une valeur patrimoniale et paysagère.

- **Zone Ah**

**La zone Ah** est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone agricole à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **une zone Ahp** qui correspond aux parties patrimoniales des hameaux. Certaines constructions ont été repérées comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-15, 7° du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également un sous-secteur Ah2 correspondant au Moulin du Coin, dont le règlement diffère de celui de la zone Ah, tant par les vocations autorisées que par la hauteur maximale qu'il autorise pour les constructions.

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Av**

##### **CARACTERE DE LA ZONE Av**

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

Cette zone comprend un **secteur Avp** qui correspond aux parties patrimoniales et paysagères de la zone agricole viticole : le Coin, Wilthebert, La Métairie, Gras Mouton et Chasseloir.

##### **ARTICLE Av 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article Av 2 et notamment, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

**De plus en Avp**, sont interdites les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

**Les zones humides** identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau sont interdites.

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

###### **2.1. Dans la zone Av et le secteur Avp :**

- 2.1.1 Les constructions et les installations classées viticoles à condition d'être liées à l'activité agricole viticole.
- 2.1.2 La création de nouveaux chais ou « assimilés » à condition d'être implantés à 100 m au moins de la limite des secteurs habités.
- 2.1.3 Les constructions à usage de commerce ou de bureau, à condition qu'elles soient des activités complémentaires directement liées à une ou des exploitations agricoles viticoles, qu'elles permettent d'assurer la pérennité de l'activité agricole viticole en place et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- 2.1.4 Les logements de fonction des personnes à condition que leur présence permanente soit liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles viticoles et qu'ils soient implantés à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation, soit en continuité d'un groupement de bâti de village ou hameau.
- 2.1.5 L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles viticoles existants :
  - sous réserve d'être liés à l'activité agricole viticole en place pour des logements de fonction, ou des activités de diversification agricole viticole (exemples : laboratoire de transformation de produits agricoles, loisirs, hébergement, ferme pédagogique...)
  - et sous réserve que l'extension du chai se situe à 50 m minimum des limites de la zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas où un chai existant à la date d'approbation de la modification n°2, se situe à moins de 50 mètres des limites de la zone urbaine ou à urbaniser, son extension est autorisée si celle-ci ne conduit pas à aggraver le non-respect de la règle générale définie ci-dessous.

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

- 2.1.7 La construction des annexes et piscines liées aux constructions autorisées.
- 2.1.8 Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone à l'exception des zones humides identifiées sur les documents graphiques.
- 2.1.9 Les équipements et installations techniques à condition d'être liés aux infrastructures ou aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- 2.1.10 L'ensemble des autorisations ci-dessus doivent tenir compte des cônes de vue à préserver identifiés au plan de zonage, par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage.

## **2.2. Dans le secteur Avp :**

- 2.2.1 Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au caractère patrimonial de la zone où elles se situent, en reprenant les codes de composition : volumétrie, façades tramées, matériaux de façade, entourage d'ouverture, couverture...
- 2.2.2 Le permis de démolir est accordé à condition :
- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement.
  - Soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
  - Soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.
  - De ne pas concerner un élément représentatif du patrimoine viticole : bassin à sulfate, maison de l'écarteur.

## **ARTICLE Av 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 3.1. Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 3.1.4. Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 sont interdits mais les nouveaux accès regroupés sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 peuvent être autorisés sous réserve des critères de sécurité.

### 3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE Av 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 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 destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Av 2 sont interdits.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est admis.

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

##### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

##### 4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

#### 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.

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

### **ARTICLE Av 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

- Voies départementales : 25 m de l'axe des RD 63, 74 et 76, et 35 m de l'axe de la RD 59.
- Autres voies : à partir de 3 m de l'alignement des voies communales en respectant 5 m minimum de l'alignement devant le garage

Les annexes doivent être édifiées en recul de 5 m minimum de l'alignement.

Les carports et autre stationnement non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

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

- Pour les constructions déjà implantés sur la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, les constructions devront respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Lors le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées.

6.3. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Av 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Av 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions et rénovations des constructions existantes doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, et ne pas être d'une hauteur supérieure à la hauteur de la construction la plus haute.

#### **ARTICLE Av 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

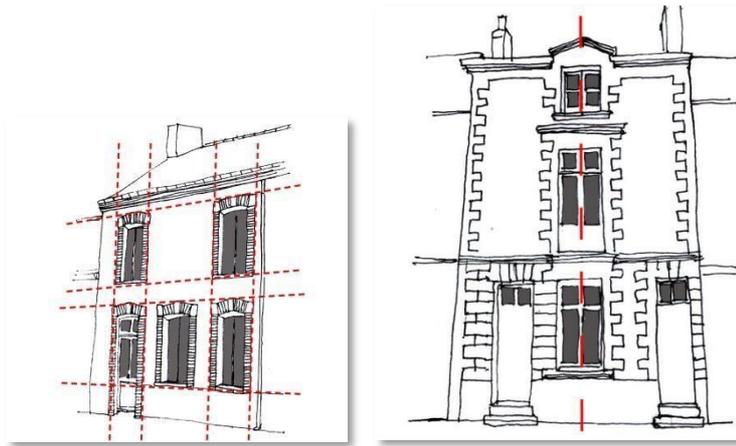
- la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.1. **De plus en Avp**, les bardages autres qu'en bois naturels (non recouverts) sont interdits.

11.2. Les constructions **de la zone Avp** :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements /ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



*Illustrations de façades dont l'ordonnancement des ouvertures est respecté*

- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

### 11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : pente 30°, couvertures d'aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

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

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

**11.3.1 En zone Avp**, la toiture terrasse est interdite sauf à être invisible de l'espace public et ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale. Dans tous les cas, le respect des contraintes cumulatives ci-dessus est un préalable incontournable.

Les carports pourront, être couverts par des tuiles rouges type demi-ronde, des matériaux translucides ou des films bitumineux. D'autres solutions pour la couverture des carports, jugées moins qualitatives, pourraient être utilisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

### 11.4. Les clôtures :

Les clôtures éventuelles devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Dans tous les cas, les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement de hauteur maximale de 15cm), les filets brise vue, brise vent sont interdits.

## **ARTICLE A v 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

## **ARTICLE A v 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- 13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

#### **ARTICLE Av 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Av 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Av 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE IV

### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

##### **CARACTERES DE LA ZONE Ah**

**La zone Ah** est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone naturelle à vocation dominante d'habitat.

Cette zone comprend **une zone Ahp** qui correspond aux parties patrimoniales des hameaux. Certaines constructions ont été repérées comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L 123-15, 7° du Code de l'Urbanisme.

La zone Ah comprend également un sous-secteur Ah2 correspondant au Moulin du Coin, dont le règlement diffère de celui de la zone Ah, tant par les vocations autorisées que par la hauteur maximale qu'il autorise pour les constructions.

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

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

##### **ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article Ah2.

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

###### **2.1 Dans la zone Ah et dans les secteurs Ahp, et Ah2 :**

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

- jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface plancher existant, l'extension pourra être de 50 m<sup>2</sup> maximum ;
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante.

2.1.2 L'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU, comprise dans une bande de 10 m par rapport à la limite de la zone AV la plus proche, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'aggravation du non-respect de la règle générale.

2.1.3 Le changement de destination :

- pour création de logements ou de gîtes à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche et à condition de concerner des bâtiments d'intérêt patrimonial local c'est-à-dire des constructions datant d'avant le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
- à vocation artisanale ou de service à condition d'être compatible à la vocation dominante d'habitat et à condition de concerner des bâtiments d'intérêt patrimonial local c'est-à-dire des constructions datant d'avant le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.

2.1.4 Le changement d'affectation :

- à vocation d'habitat ou à usage de gîtes à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.
- à vocation artisanale ou de service à condition d'être compatible à la vocation dominante d'habitat.

2.1.5 Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierres sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

2.1.6 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur la même unité foncière et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

2.1.7 La construction d'annexes liée aux habitations existantes (ex : garages, abris de jardin, abris pour animaux...) et, sur la même unité foncière et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

2.1.8 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

2.1.9 Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles Ah 1 à Ah 14.

2.1.10 Les équipements et installations techniques à condition d'être liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

2.1.11 Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

2.1.12 Le stationnement de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou tout véhicule habité, à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement principal et le logement temporaire se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.

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

## **2.2. Dans le secteur Ahp:**

2.2.1. La reconstruction / rénovation des bâtiments présentant un élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.

2.2.2. Le permis de démolir est accordé à condition :

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

## **2.3. Dans le secteur Ah2 uniquement :**

2.3.1 Le changement de destination :

- Pour création d'une activité artisanale ou industrielle.
- Pour création d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 sont interdits mais les nouveaux accès regroupés sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 peuvent être autorisés sous réserve des critères de sécurité.

### 3.2. Voirie :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable :

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

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

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

#### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

#### 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

### 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire est enterré.
- L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

## **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

- Voies départementales : 25 m de l'axe des RD 63, 74 et 76, et 35 m de l'axe de la RD 59 ; cette règle s'applique également aux annexes des constructions autorisées.
- Autres voies : à partir de 3 m de l'alignement des voies communales en respectant 5 m minimum de l'alignement devant le garage.

Les annexes doivent être édifiées en recul de 5 m minimum de l'alignement.

Les carports et autres stationnements non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

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

- Pour les constructions déjà implantés sur la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, les constructions devront respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Lors le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées.

6.3. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales égales à 3 mètres.

7.2. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **En dehors du secteur Ah2 :**

La hauteur des extensions et rénovations des constructions existantes doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, mais elle ne pourra être supérieure à 7 m à l'égout du toit, soit rez-de-chaussée, un étage et combles.

##### **Au sein du secteur Ah2 :**

La hauteur des extensions et rénovations des constructions ne pourra être supérieures à 14 m au faîtage pour les constructions à destination d'industrie et d'artisanat.

La hauteur des extensions et rénovations des constructions existantes ne pourra être supérieure à 7 m à l'égout du toit, soit rez-de-chaussée, un étage et combles pour les constructions à destination d'habitations ou d'équipements publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

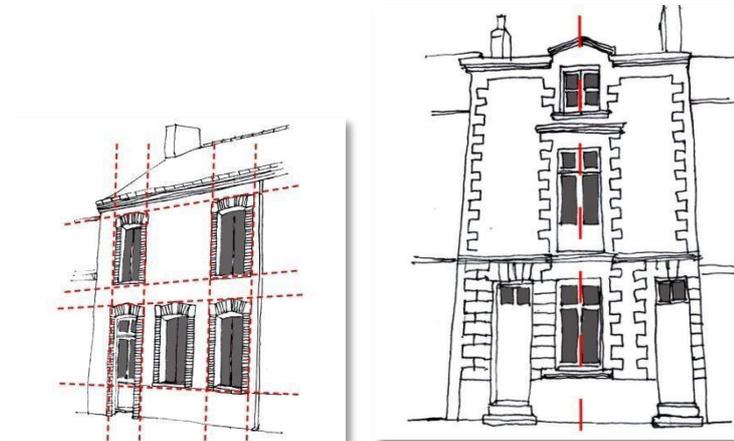
- la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.1. **De plus en Ahp**, les bardages autres qu'en bois naturels (non recouverts) sont interdits.

11.2. Les constructions :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements/ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



*Illustrations de façades dont l'ordonnancement des ouvertures est respecté*

- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : pente 30°, couvertures d'aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

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

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

11.3.1 **En zone Ahp**, la toiture terrasse est interdite sauf à être invisible de l'espace public et ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale. Dans tous les cas, le respect des contraintes cumulatives ci-dessus est un préalable incontournable.

Les carports pourront, être couverts par des tuiles rouges type demi-ronde, des matériaux translucides ou des films bitumineux. D'autres solutions pour la couverture des carports, jugées moins qualitatives, pourraient être utilisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

11.4.1 En façade :

- Par un grillage, par des lisses en bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage, de panneaux de bois, d'aluminium, de PVC, le tout ne dépassant pas 1,40 m de hauteur. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,40 m. Le mur de soutènement éventuellement réalisé en cas de terrain en surplomb de la voie public, ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Par des murs afin d'assurer la continuité du bâti existant. Ces murs doivent être enduits ou peints identiques ou en pierres apparentes à la construction principale.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue / brise vent sont interdits.

11.4.2 En limites séparatives :

- Par un grillage, par des lisses de bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes surmonté ou non d'un grillage, de panneaux ou de lisses en bois, en PVC ou en matériaux composites, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- L'ensemble peut être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.3 En limites de zones naturelles ou agricoles

- Par un grillage doublé ou non d'une haie.
- Par une haie.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.4 Les murs et murets en pierre doivent être conservés. Ils peuvent :

- être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit,
- être démolis pour être reconstruits en présentant le même aspect,
- être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicule ou piéton.

## **ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

Les aires de stationnement imposées ci-dessous correspondent à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 15 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le garage comptant pour le calcul des places.

En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le garage comptant pour le calcul des places.

12.2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.

12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre.
- Restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

### **ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Ah 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Ah 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE V

### Dispositions applicables aux zones Naturelles N

- **Zone Nh:**

**La zone Nh** est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone naturelle à vocation dominante d'habitat.

Elle comprend également **un secteur Nhi** qui correspond aux parties des hameaux comprises dans le PPRI.

- **Zone Nli:**

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs situés dans des secteurs concernés par le PPRI.

- **Zone Ns:**

Cette 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. Elle comprend des terrains instables, ou soumis à des risques et nuisances.

Elle comprend également **un secteur Nsi** qui correspond aux parties inondables des sites compris dans le PPRI.

## TITRE V

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

##### **CARACTERES DE LA ZONE Nh**

La zone Nh est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone naturelle à vocation dominante d'habitat. Elle comprend également **un secteur Nhi** qui correspond aux parties des hameaux comprises dans le PPRI.

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

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

##### **ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article Nh2.

##### **ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 Dans le secteur Nhi, les dispositions ci-dessous sont autorisées à la condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier de PLU.

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

- jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface plancher existant, l'extension pourra être de 50 m<sup>2</sup> maximum ;
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante.

2.3 Le changement de destination :

- pour création de logements ou de gîtes à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche et à condition de concerner des bâtiments d'intérêt patrimonial local c'est-à-dire des constructions datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.
- à vocation artisanale ou de service à condition d'être compatible à la vocation dominante d'habitat et à condition de concerner des bâtiments d'intérêt patrimonial local c'est-à-dire des constructions datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de briques ou de pierres sur la façade, ni de façade tramée.

2.4 Le changement d'affectation :

- à vocation d'habitat ou à usage de gîtes à condition de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.
- Le changement d'affectation à vocation artisanale ou de service à condition d'être compatible à la vocation dominante d'habitat.

2.5. Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas concerner un mur ou muret en pierres sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela à pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

2.6 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur la même unité foncière et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

- 2.7 La construction d'annexes liée aux habitations existantes (ex : garages, abris de jardin, abris pour animaux...) et, sur la même unité foncière et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.
- 2.8 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.
- 2.9 Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées, notwithstanding les dispositions des articles Nh 1 à Nh 14.
- 2.10. Les équipements et installations techniques à condition d'être liés aux infrastructures ou aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- 2.11. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.
- 2.12. Le stationnement de caravanes, camping-cars ou mobil-homes à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement et la caravane se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.
- 2.13. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

### **ARTICLE Nh - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 sont interdits mais les nouveaux accès regroupés sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 peuvent être autorisés sous réserve des critères de sécurité.

#### 3.2. Voirie :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

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

#### 4.2. Assainissement :

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

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

##### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis

#### 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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

#### 4.3. Electricité et autres réseaux souples :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.
- L'éclairage obligatoire des espaces communs, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupés).

### **ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- Voies départementales : 25 m de l'axe des RD 63, 74 et 76, et 35 m de l'axe de la RD 59.
- Autres voies : à partir de 3 m de l'alignement des voies communales en respectant 5 m minimum de l'alignement devant le garage

Les annexes doivent être édifiées en recul de 5 m minimum de l'alignement.

Les carports et autres stationnements non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

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

- Pour les constructions déjà implantés sur la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, les constructions devront respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Lors le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt général, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées.

6.3. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales égales à 3 mètres.

7.2. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions et rénovations des constructions existantes doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, mais elle ne pourra être supérieure à 7 m à l'égout du toit, soit rez-de-chaussée, un étage et combles.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 constructions autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.1. **De plus en Nhp**, les bardages autres qu'en bois naturels (non recouverts) sont interdits.

11.2. Les constructions :

- peuvent faire l'objet d'extension ou de percement d'ouvertures nouvelles à condition de respecter les trames existantes, c'est-à-dire le rythme des percements/ouvertures, l'ordonnancement général de la façade, le respect des matériaux utilisés pour les linteaux...



*Illustrations de façades dont l'ordonnancement des ouvertures est respecté*

- doivent conserver les matériaux de façades et de couverture, ainsi que les éléments de décor qui les caractérisent.

11.3. Toitures :

En dehors des carports, vérandas et pergolas dites « bioclimatiques », les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : pente 30°, couvertures d'aspect tuiles

demi-rondes en usage dans la région. En cas de projet d'architecture contemporaine, des toitures à faible pente recouvertes en zinc naturel peuvent être autorisées. Dans tous les cas, le bac acier est interdit.

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

Les toitures terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet concerne une extension d'une construction existante.
- Cette extension est nécessairement de plain-pied (sans étage).

Les abris de jardin peuvent recevoir une couverture de type shingle.

11.3.1 **En zone Nhp**, la toiture terrasse est interdite sauf à être invisible de l'espace public et ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale. Dans tous les cas, le respect des contraintes cumulatives ci-dessus est un préalable incontournable.

Les carports pourront, être couverts par des tuiles rouges type demi-ronde, des matériaux translucides ou des films bitumineux. D'autres solutions pour la couverture des carports, jugées moins qualitatives, pourraient être utilisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

11.4.1 En façade :

- Par un grillage, par des lisses en bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage, de panneaux de bois, d'aluminium, de PVC, le tout ne dépassant pas 1,40 m de hauteur. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive, le tout ne devant pas dépasser 1,40 m. Le mur de soutènement éventuellement réalisé en cas de terrain en surplomb de la voie public, ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Par des murs afin d'assurer la continuité du bâti existant. Ces murs doivent être enduits ou peints identiques ou en pierres apparentes à la construction principale.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue / brise vent sont interdits.

11.4.2 En limites séparatives :

- Par un grillage, par des lisses de bois, des panneaux de bois, par un mur bahut, obligatoirement enduit ou peint, ou en pierres apparentes surmonté ou non d'un grillage, de panneaux ou de lisses en bois, en PVC ou en matériaux composites, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- L'ensemble peut être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.3 En limites de zones naturelles ou agricoles

- Par un grillage doublé ou non d'une haie.
- Par une haie.
- Les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent, sont interdits.

11.4.4 Les murs et murets en pierre doivent être conservés. Ils peuvent :

- être prolongés à condition de présenter le même aspect et le même gabarit,
- être démolis pour être reconstruits en présentant le même aspect,
- être frangés ponctuellement pour créer un accès véhicule ou piéton.

## **ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

Les aires de stationnement imposées ci-dessous correspondent à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 15 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination : 1 place de stationnement de 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher le garage comptant pour le calcul des places.

12.2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.

12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.5. Etablissements divers :

- Hôtel : une place de stationnement par chambre.
- Restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

### **ARTICLE N°14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE N° 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE N° 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**TITRE V****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ni****CARACTERES DU SECTEUR Ni**

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs situés dans des secteurs concernés par le PPRI.

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

**ARTICLE Ni 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article Nli 2.

**ARTICLE Ni 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés les constructions et aménagements suivants à condition de tenir compte du caractère inondable des sites et de respecter le règlement du PPRI :

- 2.1 L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
- 2.2 Les équipements sportifs.
- 2.3 Les équipements liés au tourisme et aux loisirs.
- 2.4 Les logements de fonction et les constructions liés aux activités ci-dessus.
- 2.5 Les équipements publics liés aux réseaux.
- 2.6 En zones humides représentées au plan de zonage :

○Les occupations et utilisations du sol, admises sous condition d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de démontrer qu'il n'y a aucune alternative à les installer en dehors de cette zone humide sont :

- les installations légères et démontables strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif ;

○Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concernant :

- l'entretien et le curage du réseau hydraulique,
- les projets de compensation liés à la destruction de zones humides ou leur entretien et mise en valeur

**ARTICLE Ni 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. Accès :**

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 sont interdits mais les nouveaux accès regroupés sur les Routes Départementales 59, 63, 74 et 76 peuvent être autorisés sous réserve des critères de sécurité.

### 3.2. Voirie :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE N°4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public 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 NAI 1 sont interdits.

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être admis.

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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménagements extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables.

### 4.3. Electricité

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés dès lors que le réseau primaire existant est enterré.

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

## **ARTICLE N°5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

- Voie départementale : 35 m de l'axe de la RD 59.
- Autres voies : à partir de 3 m de l'alignement des voies communales en respectant 5 m minimum de l'alignement devant le garage.

Les carports et autre stationnement non clos de ce type peuvent être implantés dès l'alignement.

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

7.1. Les constructions et annexes 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 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales égales à 3 mètres.

7.2. Implantation des piscines enterrées : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE N°9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE N°10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m sous l'égout des toitures soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

### **ARTICLE N°11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1. Les constructions 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 constructions autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les clôtures en plaques béton (sauf pour un soubassement d'une hauteur maximale de 15 cm), les filets brise vue, brise vent sont interdits.

### **ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques non dédiées à cet effet.

### **ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

**ARTICLE Ni 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Ni 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Ni 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **TITRE V**

### **CHAPITRE 3**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns**

##### **CARACTERES DU SECTEUR Ns**

Cette 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. Elle comprend des terrains instables, ou soumis à des risques et nuisances.

Elle comprend également **un secteur Nsi** qui correspond aux parties inondables des sites compris dans le PPRI.

##### **ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article Ns 2 et notamment les constructions à usage d'habitation, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

**Les zones humides** identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau sont interdites.

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

2.1. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux, ainsi qu'à la gestion hydraulique du territoire, dans la mesure où leur nature et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site.

2.2. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux aménagements et constructions autorisés, à condition que leur localisation et leur ampleur prennent en compte la sensibilité des paysages et qu'ils soient réalisés en dehors des zones humides répertoriées sur les documents graphiques.

2.3. La création ou l'aménagement de continuités douces ainsi que la pose de mobilier urbain d'accompagnement à condition que le tout participe à la découverte du territoire et au confortement du maillage de liaisons douces du territoire et sous réserve que celles-ci ne soient pas artificialisées (béton, enrobé...).

2.4. En zones humides représentées au plan de zonage :

Les occupations et utilisations du sol, admises sous condition d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de démontrer qu'il n'y a aucune alternative à les installer en dehors de cette zone humide sont :

- les installations légères et démontables strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif.

Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concernant :

- l'entretien et le curage du réseau électrique,
- les projets de compensation liés à la destruction de zones humides ou leur entretien et mise en valeur.

2.5. De plus en Ns uniquement, les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et clos sur 3 côtés maximum et en dehors des zones humides répertoriées sur les documents graphiques.

2.6. De plus en Nsi, les aménagements et constructions autorisés doivent tenir compte du caractère inondable des terrains et respecter le règlement du PPRI.

##### **ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- Voies départementales : 25 m de l'axe des RD 63, 74 et 76, et 35 m de l'axe de la RD 59.
- Autres voies : 5 m.

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

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 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 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les clôtures peuvent être autorisées, sauf à compromettre la libre circulation de la faune sauvage et fermer les corridors écologiques.

#### **ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET 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. Tous travaux ayant pour objet de supprimer un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

- 13.3. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.4. Les haies doivent être constituées d'essences bocagères. Afin d'éviter les haies mono-spécifiques défavorables à la biodiversité, les haies doivent être constituées de plusieurs essences caduques et persistantes en mélange.

**ARTICLE Ns 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Ns 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Ns 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.