

Département
de la
Loire-Atlantique

Commune de
REMOUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4B

REGLEMENT

ELABORATION	0.0	prescrite	le: 16-10-2008
ELABORATION	0.0	arrêt du projet	le: 10-05-2012
ELABORATION	0.0	approuvée	le: 30-05-2013
MODIFICATION	0.1	approuvée	le: 23-01-2020

Vu pour être annexé à notre délibération
en date du: 23-01-2020

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")	13
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA	13
Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB	23
Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE	32
Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UL.....	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") ..	44
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones AU	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A").....	53
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones A	70
Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones Ah.....	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N").....	68
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones N	70
Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones Nh	76
DÉFINITIONS COMMUNES	85

NOTE LIMINAIRE

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

1° / Règlement National d'Urbanisme

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

Nouvel Art. R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Art. L 111-6-2 (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 12) – GRENELLE 2

Extrait :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Application du Grenelle 2 : Tous textes réglementaires qui, par voie de décrets d'application, seront adoptés par le législateur s'appliqueront de fait, sur les territoires couverts ou non par un document d'urbanisme.

Article R.123-10-1 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

De façon générale et sur l'ensemble des zones, le P.L.U. de la Commune de REMOUILLE s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

2° / Servitudes et autres législations

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

- a)** les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b)** les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c)** le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

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

d) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

f) Article L. 111-3 du code rural (*Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999*) - (*Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000*) - (*Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006*)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

g) Clôtures et balisages de piscines

La loi relative à la sécurité des piscines du 03 janvier 2003 rend obligatoire la pose d'un dispositif de sécurité normalisé destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines privées non closes.

Le dispositif de sécurité doit être conforme soit aux normes françaises soit aux normes, spécifications techniques ou procédés de fabrication prévus par la réglementation d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

h) Accessibilité des personnes à mobilité réduite

La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. Cette loi indique que le Plan d'accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) doit mettre en évidence des chaînes de déplacement permettant d'assurer la continuité du cheminement accessible entre les différents secteurs de la commune (cadre bâti, espaces et bâtiments publics, commerces, ...)

Elle porte en particulier sur les points suivants :

- la prise en compte de tous les types de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (atteignant la vue et l'ouïe), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement.
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement, en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Au delà des personnes handicapées, ces obligations nouvelles sont appelées à bénéficier à toutes les personnes gênées, à titre temporaire ou permanent, dans leurs déplacements. Elles sont d'autant plus importantes qu'elles participent à l'amélioration du confort général de la population dans son ensemble.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Remouillé s'inscrit en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur.

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

j) Règlementation parasismique – (L563-1 Code de l'Environnement – L112-18 Code de la Construction et de l'Habitat – Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 Prévention du risque sismique – Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 Délimitation des zones de sismicité du territoire français – Arrêté ministériel du 22 octobre 2010 Classification et règles de construction parasismique)

Dans le zonage réglementaire, la commune de Remouillé est située en zone de sismicité 3, correspondant à un niveau d'aléa modéré.

La réglementation est applicable pour toute demande de construction à partir du 1^{er} mai 2011.

k) cadre réglementaire pour l'implantation des éoliennes

Au titre du Code de l'Urbanisme (R421-1 et R421-2)

- hauteur inférieure à 12 mètres : pas de formalité d'urbanisme
- hauteur supérieure à 12 mètres : permis de construire

(Eolienne d'une hauteur inférieure à 12 mètres fixée sur une construction : déclaration préalable pour changement de l'aspect extérieur du bâtiment – R421-17a)

Respect des règles d'urbanisme du P.L.U.

Les petites éoliennes sont autorisées pour l'auto consommation. A ce titre, elles sont considérées comme des annexes ou des accessoires à la construction ou à l'activité autorisée dans la zone concernée.

En application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions dispensées de formalité doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires. En conséquence, l'implantation d'une éolienne de moins de 12 m doit respecter le document d'urbanisme en vigueur et notamment les dispositions du Règlement du zonage concerné en matière d'occupations et d'utilisation du sol, d'implantation (recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) et de hauteur.

Au titre du Code de l'Environnement

Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut sont assujetties à la **législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, à ce titre, elles relèvent soit :

- du régime de Déclaration (si hauteur supérieure à 12 mètres et inférieure à 50 mètres) et font l'objet d'une Notice d'Impact.
- du régime d'Autorisation (si hauteur supérieure à 50 mètres) et font l'objet d'une Etude d'Impact soumise à Enquête Publique.

Au titre du Code civil

En application de l'article 552, le surplomb des pales sur les propriétés voisines n'est pas autorisé sauf accord des propriétaires concernés et dans la limite du respect du règlement d'urbanisme.

Au titre du code de la Santé publique :

Les petites éoliennes sont soumises à la réglementation relative à la lutte contre les bruits de voisinage en application des articles R1334-30 à R1334-7 du code de la santé publique.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

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

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

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

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

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

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

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

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

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

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

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

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

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

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

5 - Emplacements réservés

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

6 - Protection des boisements

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

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

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

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

6-2. Au titre du L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme:

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

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

7 - Protection des zones humides

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code. La préservation des zones humides qui participe de cette démarche constitue un des objectifs du P.L.U. de Remouillé qui depuis 2010 dispose d'un inventaire des zones humides sur son territoire.

C'est l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones ; les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Depuis l'arrêté du 18 novembre 2009 portant approbation du SDAGE Loire Bretagne, il est obligatoire pour l'ensemble des communes situées sur le bassin versant d'incorporer « *dans les documents graphiques des documents d'urbanisme, les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, de préciser, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.* »

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre (Articles L111-3 et R124-3 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")

Caractère des zones urbaines

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

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée à caractère central dense, à vocation principale d'habitat et d'activités commerciale et de services.

Au sein de la zone UA, on distingue

- **un secteur UA_c**, à caractère commercial, artisanal et de services et permettant d'assurer la pérennité de ces activités (L. 123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme).
- **un secteur UA_i**, ilot de renouvellement urbain dédié à la réalisation d'un programme d'habitat intergénérationnel. Le secteur UA_i fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UA2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- d) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service (activités compatibles avec l'habitat voisin), sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
- b) Les annexes des constructions précitées.
- c) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 4 du titre I.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées sous réserve :
 - 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, etc,...
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- b) L'extension ou la transformation des établissements industriels et artisanaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation et qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement
- c) 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.
- d) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- e) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

Dans le secteur UA_c, les constructions existantes et à venir ont obligatoirement un caractère commercial, de services ou artisanal, pour au minimum 70 % de la surface en rez-de-chaussée du bâtiment. Les activités devront en outre être compatibles avec l'habitat voisin.

Dans le secteur UA_i, les constructions à venir s'inscriront dans un programme immobilier de renouvellement urbain dédié majoritairement à l'habitat et incluant une proportion d'au moins 30% de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite (PMR). Le secteur UA_i fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

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

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.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes afin de répondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

- Largeur minimale de plate-forme : 4 m
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...)

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduaires industrielles

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

c) Eaux pluviales

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

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.

d) Electricité

A l'intérieur du périmètre des lotissements ou constructions groupées :

- La réalisation des réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.
- Le positionnement de l'éclairage public, pourra être exigé, en fonction de la configuration de chaque projet, lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé).

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet.

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

- a) Le nu des façades des constructions doit être édifié :
- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
 - soit en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, en fonction de l'alignement des constructions existantes.
- b) Des implantations autres que celles prévues au paragraphe a) 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,
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
 - s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante. Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
 - lorsque la topographie du terrain l'exige.
 - pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m².
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : recul minimal de 10 mètres

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Lorsqu'un mur mitoyen est implanté sur la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction pourra jouxter ce mur.

Lorsque la limite séparative comprend sur son linéaire un ou plusieurs redans, la construction en limite séparative devra épouser au moins une des limites séparative.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

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

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (article R 111.16 du code de l'Urbanisme)

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Dans la zone UA et le secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée et le comble pouvant être habitable sur 1 niveau (R+1+comble).

Dans le secteur UAi :

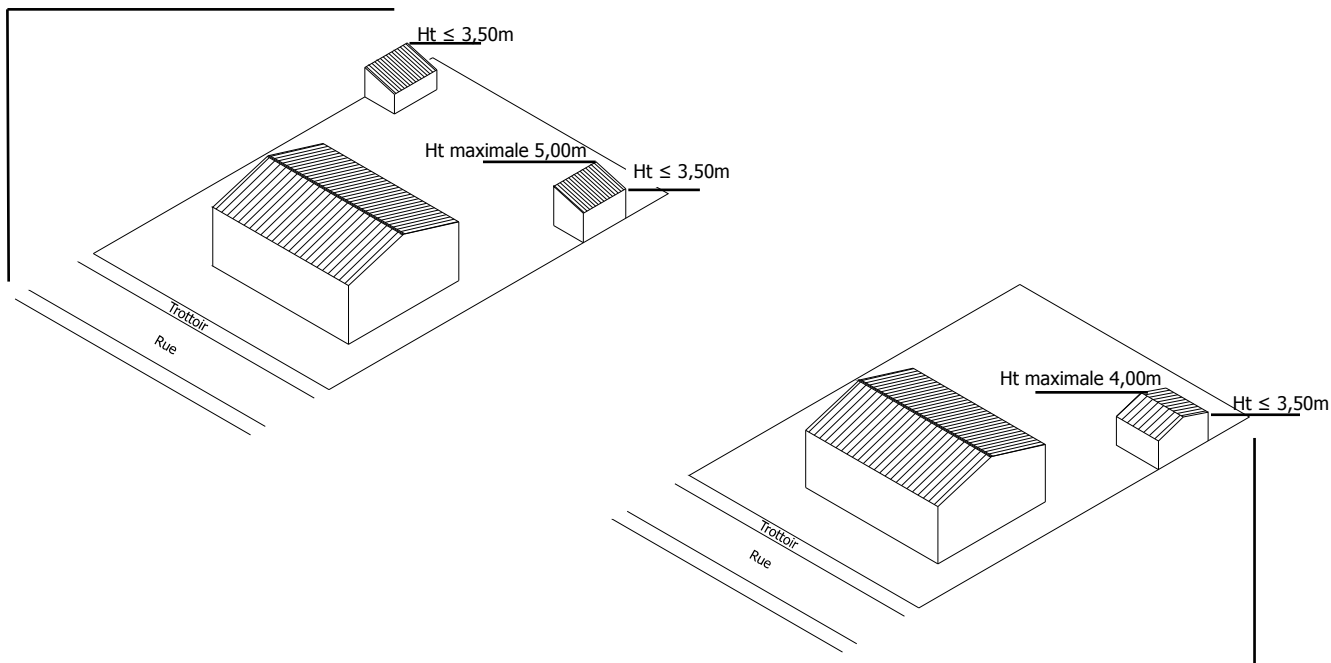
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Cependant, lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure à la règle ci-dessus, ce projet peut être au maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

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

Dans un souci de cohérence architecturale, des hauteurs différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives. Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîte et 3,50 mètres à l'égout.



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

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

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

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Les toitures

Les toitures des constructions traditionnelles, à l'exception des vérandas et des annexes, seront en tuiles dites "demi-ronde" ou en tuiles de teinte et d'aspect similaires et devront s'harmoniser avec le bâti existant. L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Ces dispositions n'interdisent pas la pose de panneaux solaires correspondant aux besoins domestiques de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Dans le secteur UAi, compte tenue de la proximité de la chapelle Garreau et du contexte urbain du bourg ancien dans lequel s'inscrit le projet de restructuration urbaine, en co-visibilité avec la rue Garreau, la rue de Bretagne, et le chemin de la Tour, seule seront admises les toitures de type traditionnel, composées d'ardoises ou de tuiles dites "demi-ronde" ou en tuiles de teinte et d'aspect similaires.

Clôtures

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

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire,

La hauteur des clôtures nouvelles en façade sur l'espace public et jusqu'au droit de la construction, sera d'une hauteur maximale de 1.80 m, appréciée en fonction de l'environnement bâti et des clôtures voisines. Elles peuvent être de cinq types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille (avec mur bahut de 0.8 m maximum),
- en grillage doublé d'une haie. Les grillages à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées et régionales.
- en simple haie vive.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul de la construction, auront une hauteur maximale de 2.00 m et peuvent être traitées en plus des 5 types cités ci-dessus, en bois tressé, ou en panneaux de brandes.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, les haies mono-spécifiques sont interdits sur toutes les limites donnant sur des espaces publics ou privés collectifs (voirie, place, espace vert, cheminement,...).

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit ; les deux faces de la clôture doivent être couvertes.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voies communales ou départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

11.4 - Annexes

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

La construction d'annexes telles que clapiers, remises etc., ...réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle sont interdites.

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

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations est exigé en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place en stationnement équivaut à 25m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. En cas d'extension de constructions existantes, les normes qui suivent s'appliquent uniquement au nombre de logements supplémentaires créés :

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 – Constructions à usage d'habitation, y compris changement d'affectation.

Dans la zone UA et le secteur UA_c :

Deux places de stationnement par logement créé, aménagées sur la propriété.

Dans le secteur UA_i :

Au minimum 1,5 places de stationnement par logement non social et 1 place par logement social, aménagées sur la propriété.

12.2 – Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

12.3 – Pour les autres constructions, le nombre de place devra être adapté à l'activité.

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

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme en versant une participation à condition que le Conseil Municipal ai délibéré pour fixer le montant de cette participation.

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

Les surfaces libres de toute construction, accès et stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet par 50 m².

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- **Protection des haies :**

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- Protection des boisements homogènes :

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

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

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée à caractère central dense, à usage principale d'habitation et accueillant également des activités compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont généralement édifiées en retrait des voies.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UB2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- d) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis :

- a) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- b) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service (activités compatibles avec l'habitat voisin), sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
- c) Les annexes des constructions précitées.
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 4 du titre I.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées sous réserve :
 - 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, etc.,
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- b) Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place
- c) 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.

- d) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- e) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes afin de répondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

- Largeur minimale de plate-forme : 6 m
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...)

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux résiduaires industrielles

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

c) Eaux pluviales

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

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.

d) Electricité

A l'intérieur du périmètre des lotissements ou constructions groupées :

- La réalisation des réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.
- Le positionnement de l'éclairage public, pourra être exigé, en fonction de la configuration de chaque projet, lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé).

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

- a) En agglomération, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement.
- b) Hors agglomération
Le nu des façades de toute construction, doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - Route Départementale 137 : 35 m
 - Autres Routes Départementales : 25 m
 - Autres voies : 10 m

- c) Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes a) et b) sont possibles :
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
 - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
 - s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante. Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.
 - suivant les prescriptions établies dans le cadre d'une opération d'aménagement
 - pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.
- d) hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, dans la marge de recul :
- les extensions limitées des constructions existantes implantées sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant
 - les changements de destination ainsi que la construction d'annexes sont interdits.

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

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m².
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : recul minimal de 10 mètres

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti.

Lorsqu'un mur mitoyen est implanté sur la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction pourra jouxter ce mur.

Lorsque la limite séparative comprend sur son linéaire un ou plusieurs redans, la construction en limite séparative devra épouser au moins une des limites séparative.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

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

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire (article R 111.16 du code de l'Urbanisme)

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

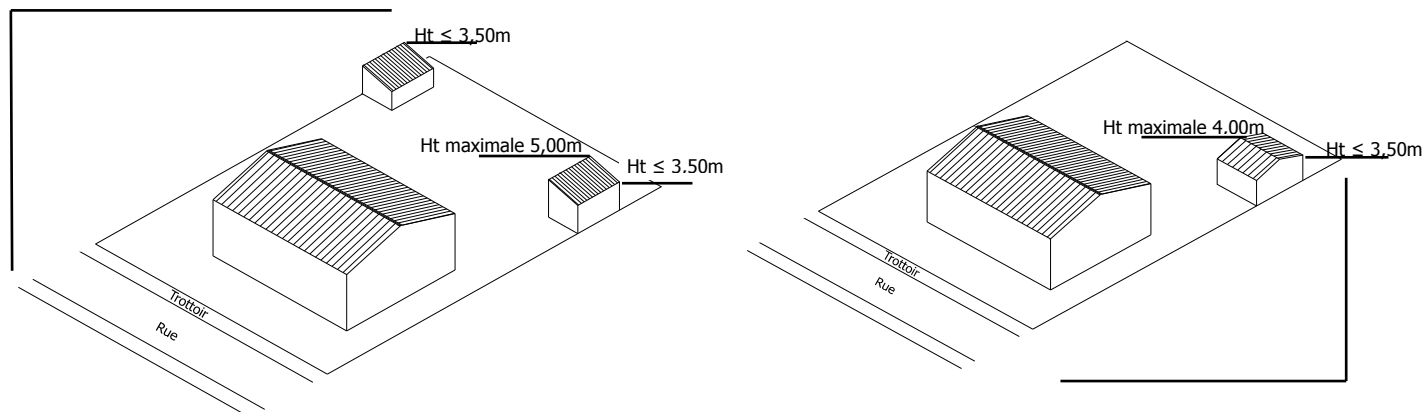
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Cependant, lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure à la règle ci-dessus, ce projet peut être au maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

Dans un souci de cohérence architecturale, des hauteurs différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un

autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.
- aux ouvrages techniques, cheminées, éoliennes et autres superstructures.
- Aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

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 – Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles, à l'exception des vérandas et des annexes, seront en tuiles dites "demi-ronde" ou en tuiles de teinte et d'aspect similaires et devront s'harmoniser avec le bâti existant. L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Ces dispositions n'interdisent pas la pose de panneaux solaires correspondant aux besoins domestiques de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

11.3 – Clôtures

Bâtiments d'équipements publics et certains établissements privés (écoles, associations)

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres Bâtiments

- En façade, les clôtures seront minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire) et elles n'excéderont pas 1,00 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 mètre.
Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour assurer la continuité avec les constructions mitoyennes.
- En limite séparative vis-à-vis des zones A et N, les clôtures seront :
 - * Soit constituées d'un simple grillage gris ou vert,
 - * Soit végétales doublée ou non d'un grillage gris ou vert,
 - * Soit minérales (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire) et elles n'excéderont pas 1,00 m de hauteur. Elles pourront être surmontées de piliers et de grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,00 mètres.
- Pour les autres limites séparatives, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres de hauteur ;
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit ; les deux faces de la clôture doivent être couvertes.
- La hauteur de clôture pourra être limitée pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

11.4 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. La construction d'annexes telles que clapiers, remises etc...réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle sont interdites.

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

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

12.1 - Construction à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement créé.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et les restaurants:

Il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtel-restaurant, la règle la plus contraignante est retenue.

12.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Jusqu'à 150 m² de surface au plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

12.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface au plancher.

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

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme en versant une participation à condition que le Conseil Municipal ait délibéré pour fixer le montant de cette participation.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre tige pour 50 m².

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- Protection des boisements homogènes :

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

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

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

La zone UE couvre à Remouillé trois espaces qui correspondent à des parc d'activité de proximité.

Trois secteurs se distinguent :

Le secteur UEa : zone d'activité intercommunale de La Maine ; située en façade sur la RD 137, elle fait l'objet de règles spécifiques définies dans le cadre d'une étude d'urbanisme répondant à l'application de la Loi Barnier (L111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur UEb : zone d'activité de Champ-Chaunet ; il a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, de services, de commerce de gros. Il exclut la vocation commerciale si elle n'est pas liée à une autre activité autorisée, notamment les commerces de détail de proximité.

Le secteur UEc : zone d'activité de la Gagnerie ; il a vocation à accueillir activités industrielles et artisanales ayant un lien avec la production agricole (activité agro-alimentaire, abattoir, atelier de transformation,...)

ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UE2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- d) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis :

- a) Les constructions destinées à abriter les établissements :
 - **Secteur UEa** : industriels, artisanaux, commerciaux, de services et les entrepôts.
 - **Secteur UEb** : industriels, artisanaux (y compris espace de vente lié aux activités de production autorisées dans la zone), de commerce de gros, de services, les entrepôts, ateliers et locaux techniques.
 - **Secteur UEc** : industriels et artisanaux ayant un lien avec la production agricole (activité agro-alimentaire, abattoir, atelier de transformation,...)
- b) Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- c) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 4 du titre I.
- d) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 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.
- e) Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- f) L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- g) Les locaux de surveillance ou gardiennage ne sont autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire ; ils devront être intégrés dans le volume du bâtiment à usage d'activité et leur surface ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher. Ces locaux liés à l'activité ne sont pas considérés comme étant à usage d'habitation.
- h) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation des bâtiments d'activités.
- i) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UE 3 – Accès et voirie

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 un 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.

Toute création de nouvel accès privés sur la RD 137 est interdite. Tout projet (y compris les changements de destination de bâti existant) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - Voirie

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

- largeur minimale de plate-forme : 10 m

Une largeur inférieure pourra toutefois être admise pour des voies de desserte technique (accès aux ouvrages de rétention des eaux,...).

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux

Une annexe au présent règlement rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduaires industrielles

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

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

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

c) Eaux pluviales

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

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.

d) Electricité

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.

ARTICLE UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UEb:

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur UEa :

Les constructions devront être obligatoirement implantées à une distance minimale de :

- 18 m de l'axe de la RD 137, pour la partie située en agglomération,
- 35 m de l'axe de la RD 137, pour la partie située hors agglomération,
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les installations (aires de stationnement, voie de desserte, ...), sont interdites sur une profondeur de 18 m par rapport à l'axe de la RD 137.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4 mètres,
- soit à une distance minimale de 4 m par rapport à chacune des limites.
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : recul minimal de 10 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments annexes pourront être implantées à 4 mètres minimum.

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UE 10 – Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,...

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

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

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

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

Dans les secteurs UEb et UEc :

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives espaces publics - espaces privés seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive coté privé.

Dans le secteur UEa :

Le projet de construction sera réalisé suivant deux typologies au choix :

- une typologie dite "traditionnelle" : maçonnerie enduite, toiture en tuiles ou en ardoises, volumétrie classique répondant à l'environnement bâti existant,
- une typologie "contemporaine" référencée à l'architecture de bâtiments d'activités.

Dans ce dernier cas,

- les couvertures seront masquées par un bandeau et les chéneaux seront non apparents, (toitures acrotérées), sauf dans le cas où la toiture participe à la conception esthétique,
- les bardages métalliques, s'ils existent, seront laqués,
- les couleurs vives seront uniquement autorisées sur de petites surfaces et sur les éléments menuisés,
- les enseignes seront mises en place sur le bâtiment, sans débord en hauteur.

Dans tous les cas, les coffrets (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les clôtures seront constituées par un grillage rigide à mailles rectangulaires de couleur verte ou grise. Les poteaux qui maintiennent ce grillage seront de couleur identique au grillage.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

ARTICLE UE 12 – Stationnement des véhicules

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

L'entreprise doit assurer, sur le domaine privé, le stationnement des véhicules liés à son activité ou son logement.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement feront l'objet d'aménagements paysager adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Dans le secteur UEa :

Les acquéreurs des lots situés en façade sur la route départementale devront assurer la maîtrise paysagère des espaces plantés, jusqu'à 18 m de l'axe de la RD 137.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- **Protection des haies :**

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- **Protection des boisements homogènes :**

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Caractère de la zone UL

La zone UL correspond au sein de la zone urbaine du bourg, aux espaces à vocation collective (équipements de loisirs, récréatifs, sportifs, culturels,...).

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UB2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- L'édification des clôtures
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

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

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les vocations récréatives et de loisirs.
- b) Les logements de fonction et constructions à usage d'hébergement à caractère pédagogique ou socio-éducatif,
- c) Les équipements publics (sportifs, culturels, associatifs, ...).
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de dix ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 4 du titre I du présent règlement.
- e) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- f) 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.
- g) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation des équipements collectifs de la zone.
- h) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

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.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes afin de répondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

- largeur minimale de plateforme : 6 m

ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux résiduaires industrielles

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

c) Eaux pluviales

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

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.

d) Electricité

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des voies extérieures à la zone.

A l'intérieur de la zone, l'implantation des constructions est libre.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Les équipements collectifs d'infrastructures et leurs superstructures associées sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

Les clôtures minérales ou végétales lorsqu'elles existent doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces paysagers.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- **Protection des haies :**

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- **Protection des boisements homogènes :**

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

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

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

Caractère des zones à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le schéma d'aménagement et le règlement.

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

- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat, pour une urbanisation à court et moyen terme et dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à plus long terme.
- Le secteur AUL défini comme une zone à urbaniser destiné aux installations et aménagements liés aux activités sportives, de loisirs et culturels et aux équipements publics d'accueil collectif.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Caractère de la zone AU

La zone insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation à court et moyen termes sous forme d'opérations d'ensemble qui garantissent la cohérence du développement urbain de la commune.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont fixés à l'article 1AU 2, chacune d'elles devant être conçues de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots ou rendre impossible la réalisation d'opérations ultérieures.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur 1AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur 2AU**, d'urbanisation à moyen terme.
L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme
- **Le secteur AUL**, à vocation d'équipements publics liés aux activités récréatives, de sports, de loisirs, culturelles,...

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- d) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le secteur 1AU :

- a) Les opérations d'ensemble, les Z.A.C., les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat, les équipements publics et de loisirs, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront être admises pour les secteurs 1AU d'une surface inférieure à 1 hectare, pour les reliquat de secteur 1AU ou sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

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

- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- c) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 4 du titre I.
- d) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- e) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

Dans le secteur 2AU :

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans le secteur AUL :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités récréatives, de sports, de loisirs, culturelles,...
- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- d) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins des équipements collectifs de la zone.
- e) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée doit s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

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

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

Pour les voies en impasse, l'accessibilité des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logement desservi par l'impasse, linéaire de voirie, mode de collecte des déchets...)

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**1 - Eau**

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

2 - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

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

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.

3 - Electricité et les autres réseaux

A l'intérieur du périmètre des lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou permis groupé) ; les promoteurs sont dans l'obligation de réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif groupé ou non.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

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

Les façades des constructions doivent être implantées :

- vis-à-vis des voies publiques ou privées, suivant les prescriptions établies dans le cadre d'un dossier opérationnel (Permis groupé, lotissement, Z.A.C., P.A.E.,...),
- en agglomération, à 5 mètres au moins de l'axe des RD,
- hors agglomération, à 25 m au moins de l'axe des RD
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

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

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, dans la marge de recul :

- les extensions limitées des constructions existantes implantées sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant
- les changements de destination ainsi que la construction d'annexes sont interdits.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m².
Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : recul minimal de 10 mètres

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

Lorsqu'un mur mitoyen est implanté sur la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction pourra jouxter ce mur.

Lorsque la limite séparative comprend sur son linéaire un ou plusieurs redans, la construction en limite séparative devra épouser au moins une des limites séparative.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

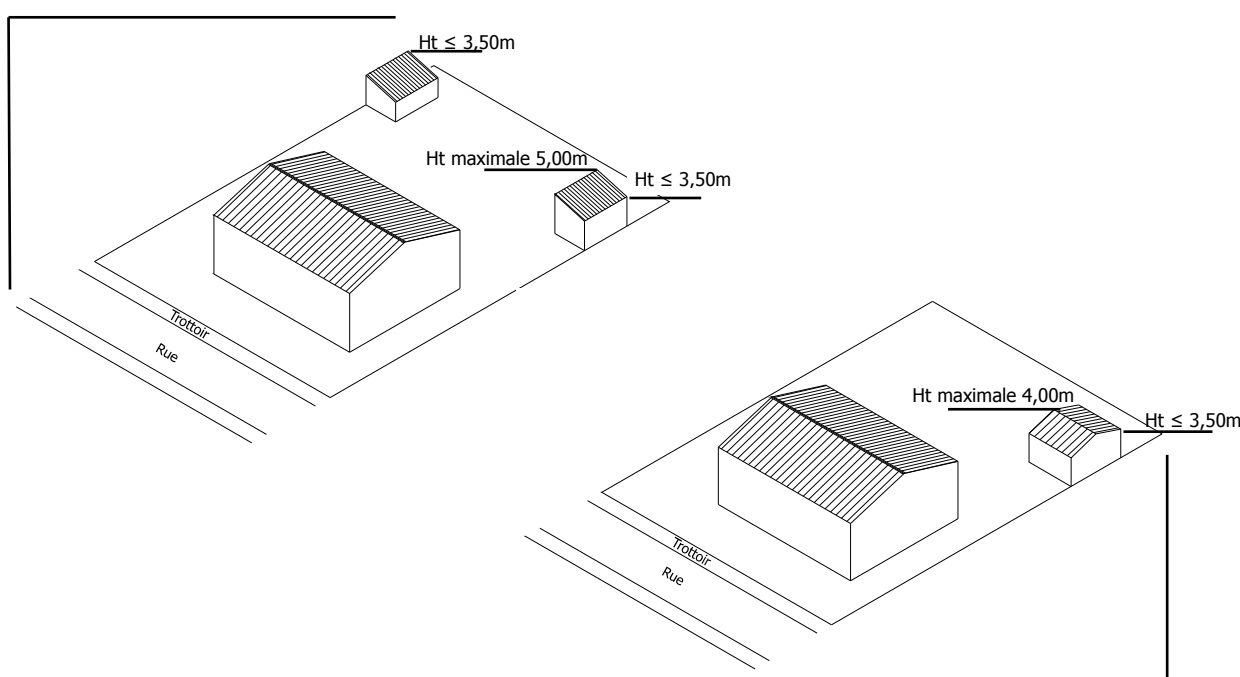
La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

Dans le secteur AU, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 9 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère (selon le type d'architecture traditionnelle ou contemporaine).

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

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 5 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.
- aux ouvrages techniques, cheminées, éoliennes et autres superstructures.
- Aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Le choix du mode de clôture se fera en fonction du projet d'aménagement d'ensemble et de son intégration dans l'environnement.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

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

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

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

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

Le couvert végétal existant (bosquets, haies...) doit être préservé, ainsi que les éléments du petit patrimoine paysager de valeur (édicule, fontaine, mare,...).

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

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- Protection des boisements homogènes :

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

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

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

Non réglementé.

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

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Caractère des zones agricoles

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

Les secteurs à l'intérieur de la zone A qui sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (nomenclature, SDAGE, SAGE...)

La réglementation du P.L.U. se juxtapose aux autres réglementations et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures liées à l'habitat
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- d) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation des produits agricoles et viticoles de l'exploitation sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des

exploitations agricoles avoisinantes, ainsi que la création de bureaux, de locaux de vente des produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production.

- c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à une activité agricole permanente et principale.
- d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.
- e) Les constructions, restaurations, extensions ou changement de destination pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition d'être implantée soit à une distance maximale de 50 mètres d'un autre bâtiment existant de l'exploitation, soit dans la continuité d'un noyau bâti existant situé à proximité de l'exploitation (village, bourg, hameaux), afin de favoriser l'intégration du bâtiment à venir. En outre, le logement de fonction ne pourra être autorisé que pour les exploitants à titre principal et à temps plein depuis deux ans au moins ou reconnu jeune agriculteur et après justification de la viabilité de l'exploitation.
- f) Les affouillements, exhaussements et remblaiement de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou à la valorisation du milieu naturel, excepté dans les zones humides et les zones inondables identifiées sur le plan de zonage.
- g) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées excepté dans les zones humides et les zones inondables identifiées sur le plan de zonage, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées .
- h) La reconstruction des bâtiments (à l'identique sur la même surface de plancher) ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans.
- i) L'implantation de parcs de moyen et grand éolien (hauteurs supérieures à 25 mètres et 50 mètres) ainsi que les éléments techniques qui y sont liés à la condition que le projet soit localisé à l'intérieur d'un périmètre Z.D.E. approuvée.
- j) L'implantation de petit éolien (hauteur maximale 25 mètres) pour l'auto consommation liée et nécessaire à l'exploitation agricole et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.
- k) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques

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

1 - Accès

- a) 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.
- b) 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 5 m.
- c) Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 137 et sur l'A83

Hors agglomération et hors espace urbanisé, les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD 137 et sur l'A83.

Tout projet (y compris les changements de destination de bâti existant) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5 m.

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité

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

Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé : le pétitionnaire devra justifier du choix du système de traitement et de sa faisabilité ainsi que de sa prise en compte pour l'élaboration du projet de construction.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En application de la Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de l'A 83
- 75 m de l'axe de la RD 137

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitation agricole

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A83
- 35 mètres de l'axe de la RD 137
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- s'il s'agit de constructions à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitations agricoles existants
- pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

Hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, dans la marge de recul :

- les extensions limitées des constructions existantes implantées sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant
- les changements de destination ainsi que la construction d'annexes sont interdits.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 15 m².
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : 10 mètres

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

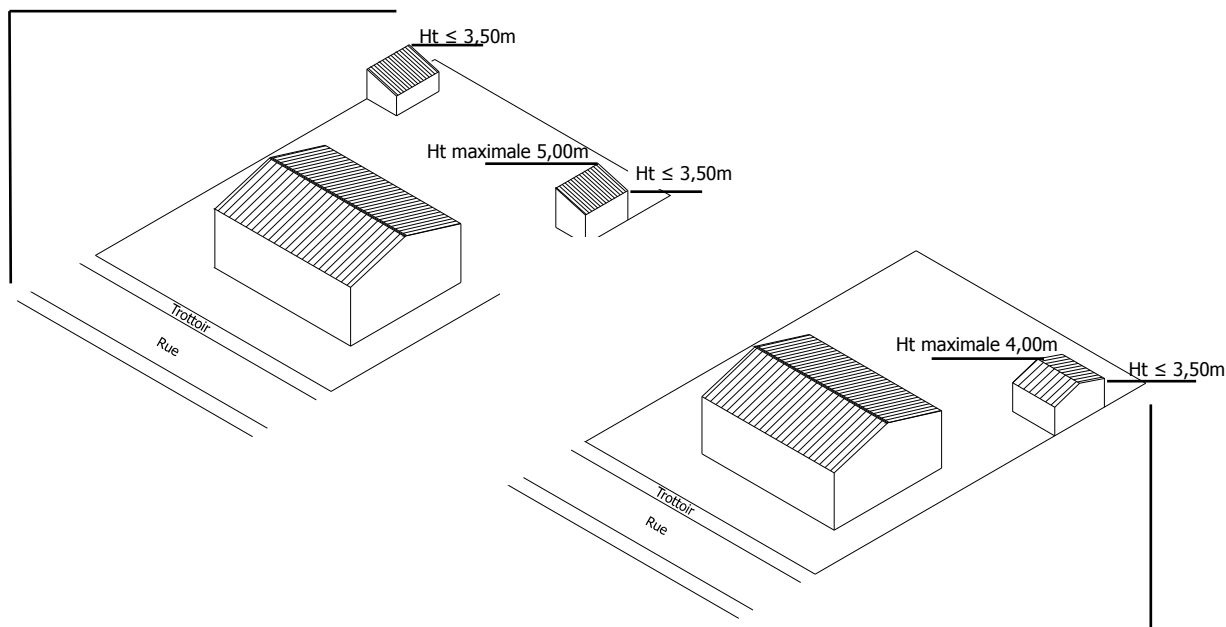
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.



Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées, éoliennes et autres superstructures.
- Aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

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

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

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

Clôtures en lien avec les habitations des exploitants :

En façade et en limite séparative, les clôtures seront :

- Soit végétales
- Soit minérales (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire) et elles n'excéderont pas 1,00 m de hauteur. Elles pourront être surmontées de piliers et de grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton brutes, de parpaings non enduits ou de brande est interdite.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

Toitures

Les couvertures des habitations seront réalisées à double pentes et en tuile.

Les annexes pourront n'avoir qu'une seule pente.

La pente des constructions à usage d'habitation et annexes sera inférieure ou égale à 30°

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

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des bâtiments à usage agricole.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une toiture initialement en ardoises
- Extension d'un corps de bâtiment déjà couvert en ardoises
- Construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoises.

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

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

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

Les gîtes, structures d'accueil de groupe ou tout type d'hébergement ou d'activité (ferme pédagogique, ferme auberge, vente à la ferme...) doivent s'accompagner des aires de stationnement adaptées aux flux attendus en nombre et en nature (véhicules légers, cars...).

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

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent être imposées afin de garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

Le couvert végétal existant (bosquets, haies...) doit être préservé, ainsi que les éléments du petit patrimoine paysager de valeur (édicule, fontaine, mare,...).

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- **Protection des haies :**

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- **Protection des boisements homogènes :**

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

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

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

Sans objet.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

La zone Ah (en référence à l'article L123-1-5 alinéa 14° du Code de l'Urbanisme) est un secteur agricole habité par des tiers vis-à-vis de l'exploitation agricole (villages, hameaux et maisons isolées), l'évolution du bâti existant y est autorisée sans possibilité de construction de nouveaux logements. Elle distingue au sein du territoire rural, l'ensemble du bâti et des espaces qui y sont associés n'ayant aucun lien avec l'activité agricole.

ARTICLE Ah 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières dans l'article 2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- e) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- f) L'édification des clôtures
- g) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- h) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

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

- a) La reconstruction des bâtiments (à l'identique sur la même surface de plancher) ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans.
- b) Les affouillement, exhaussements et remblaiements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, exceptés ceux situés en zones humides et zones inondables identifiées sur le plan de zonage.
- c) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées si leur implantation ne peut être envisagée hors de la zone N et à condition de prévoir leur intégration paysagère.
- d) Les édicules de service à usage public (abris bus, toilettes, kiosques...) ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume et leur aspect bâti s'intègre harmonieusement dans le site et en limitant au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation du site d'implantation.
- e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

- f) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)
- g) Les abris pour animaux (structure légère démontable et sans fondation) à condition que la localisation et le choix des matériaux permettent une bonne intégration dans l'environnement. Un seul abri d'une surface maximale de 20 m² sera admis par unité foncière.
- h) Les extensions des habitations existantes (jusqu'à 50 % de la surface au plancher du bâti initial), sans création de logement supplémentaire. Les extensions ne doivent pas apporter de gêne à l'activité agricole et doivent respecter les distances de réciprocité réglementaires entre les bâtiments d'élevage et les habitations concernées.
- i) Les annexes des habitations dans la limite d'une emprise au sol de 80 m² (cumul des surfaces des annexes existantes et projetées).
- j) La confortation et l'extension des activités en place sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dès lors que cela est compatible avec le caractère naturel de la zone et ne crée pas de nuisances supplémentaires.
- k) La création de logements et d'activités non polluantes et non nuisantes par le changement de destination de certains bâtiments (moulins, granges, ...) lorsque ces derniers sont reconnus comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine régional sous réserve :
 - que le bâtiment ne soit pas en état de ruine
 - que ce changement n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité (respect des distances réglementaires)
 - que leur aspect (volume, matériaux, architecture) soit conservé
 - que l'implantation d'activités, d'établissement de loisirs, sanitaires ou sociaux n'apporte pas de nuisances, notamment sonores, aux riverains et à ceux situés le long des voies communales permettant d'y accéder
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que ce changement n'entraîne pas de charge pour la collectivité
 - que le caractère naturel de la zone soit respecté.
 - Chaque projet de création de logement ou d'activité par transformation du bâti existant, sera examiné au regard de sa bonne insertion dans l'environnement paysager du site, de la capacité des réseaux, de la desserte routière, de la sécurisation des accès, etc., ...
- l) Cette création de logements par changement de destination du bâti existant pourra être accompagnée d'une extension d'une surface pouvant atteindre jusqu'à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial, sans que la surface totale (bâti initial et extension) ne dépasse 150 m² d'emprise au sol, y compris par extensions successives.
- m) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- n) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE Ah 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**1 - Accès**

- a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation automobile ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b) Les chemins d'exploitation agricole ne peuvent constituer l'accès pour d'autres usages que ceux liés à l'agriculture.
 - a. 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.
- c) 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 5 m.
- d) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- e) Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 137

Hors agglomération et hors espace urbanisé, les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD 137 et sur l'A83.

Tout projet (y compris les changements de destination de bâti existant) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5 m.

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

ARTICLE Ah 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**1 - Eau potable**

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

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité et autres réseaux

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

Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

ARTICLE Ah 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En application de la Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de L'A 83
- 75 m de l'axe de la RD 137

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A83
- 35 mètres de l'axe de la RD 137
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, en agglomération et hors agglomération des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- s'il s'agit de constructions à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitations agricoles existants
- pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

Hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, dans la marge de recul :

- les extensions limitées des constructions existantes implantées sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant
- les changements de destination ainsi que la construction d'annexes sont interdits.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 15 m².
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : 10 mètres

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ah 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ah 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant. Une hauteur très légèrement supérieure à celle du bâti existant pourra être admise si cela s'avère nécessaire pour des raisons de fonctionnalité.

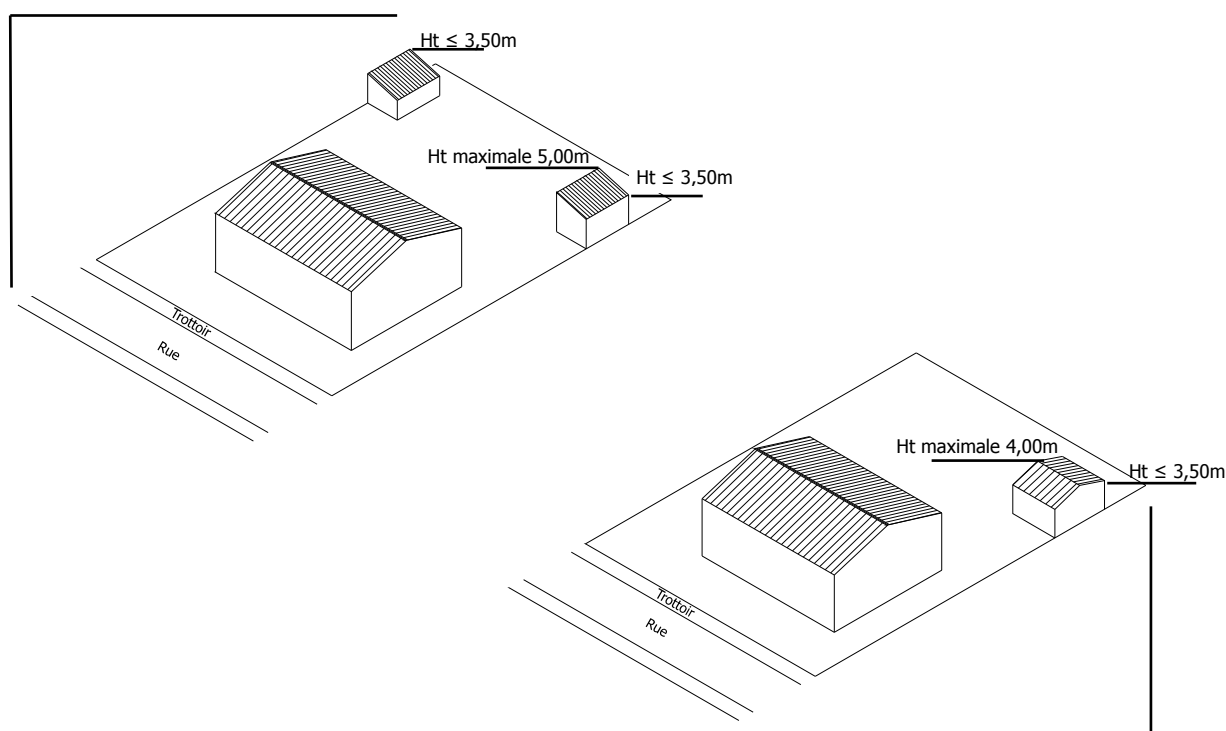
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

Les abris ne pourront excéder une hauteur absolue de 4,00 m.



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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées, éoliennes et autres superstructures.
- Aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

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

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

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

Clôtures

En façade et en limite séparative, les clôtures, si elles existent seront :

- Soit végétales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.
- Soit minérales (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire) et elles n'excéderont pas 1,00 m de hauteur. Elles pourront être surmontées de piliers et de grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton brutes, de parpaings non enduits ou de brande est interdite.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

Toitures

Les couvertures des habitations seront réalisées à double pentes et en tuile.

Les annexes pourront n'avoir qu'une seule pente.

La pente des constructions à usage d'habitation et annexes sera inférieure ou égale à 30°

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

Ces dispositions n'interdisent pas la pose de panneaux solaires correspondant aux besoins domestiques de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas

garantie dans le temps est interdite.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des bâtiments à usage agricole.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une toiture initialement en ardoises
- Extension d'un corps de bâtiment déjà couvert en ardoises
- Construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoises.

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

12.1 Dispositions générales :

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

12.2 Normes de stationnement

Pour les transformations, extensions et changement d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par nouveau logement créé.

Lorsqu'il s'agit d'une activité, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de liés à l'usage de l'immeuble.

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Le couvert végétal existant (bosquets, haies...) doit être préservé, ainsi que les éléments du petit patrimoine paysager de valeur (édicule, fontaine, mare,...).

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- Protection des boisements homogènes :

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

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

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

Non réglementé.

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

Caractère de la zone

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

Les secteurs à l'intérieur de la zone N qui sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (nomenclature, SDAGE, SAGE...)

La réglementation du P.L.U. se juxtapose aux autres réglementations et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone N correspond aux sites naturels sensibles qu'il apparaît nécessaire de préserver de toute construction.

La zone naturelle comprend deux secteurs spécifiques :

- **le secteur NL**, aire de la Maine, zone naturelle aménagée pour l'accueil du public et à vocation de loisirs
- **le secteur NHA**, aires de repos « Remouillé Ouest » de part et d'autre de l'A83.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières dans l'article 2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, tout remblaiement, affouillement et exhaussement du sol, toutes constructions et installations sont interdits, à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- d) La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- a) La reconstruction des bâtiments (à l'identique sur la même surface de plancher) ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans.
- b) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées si leur implantation ne peut être envisagée hors de la zone N et à condition de prévoir leur intégration paysagère. Peuvent également être admis les affouillements, exhaussements et remblaiements de sol liés à ces opérations.
- c) Les édicules de service à usage public (abris bus, toilettes, kiosques...) ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume et leur aspect bâti s'intègre harmonieusement dans le site et en limitant au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation du site d'implantation.
- d) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)
- f) Les abris pour animaux (structure légère démontable et sans fondation) à condition que la localisation et le choix des matériaux permettent une bonne intégration dans l'environnement. Un seul abri d'une surface maximale de 20 m² sera admis par unité foncière.
- g) L'implantation d'éoliennes ainsi que les éléments techniques qui y sont liés à la condition que le projet soit localisé à l'intérieur d'un périmètre Z.D.E. approuvée.

Sont en outre admis :

- * **dans le secteur NHA :** Toutes constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des aires de repos situées de part et d'autre de l'A83.
- * **dans le secteur NL :** Toutes constructions et installations liées et nécessaires à la vocation de loisirs et d'accueil du public

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

1 - Accès

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

Les chemins d'exploitation agricole ne peuvent constituer l'accès pour d'autres usages que ceux liés à l'agriculture.

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.

- b) 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 5 m.
- c) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- d) Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 137

Hors agglomération et hors espace urbanisé, les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD 137 et sur l'A83.

Tout projet (y compris les changements de destination de bâti existant) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5 m.

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

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

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

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

3 - Electricité et autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.
Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En application de la Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de l'A 83
- 75 m de l'axe de la RD 137

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2- Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A83
- 35 mètres de l'axe de la RD 137
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- s'il s'agit de constructions à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitations agricoles existants

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : 10 mètres

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Les abris ne pourront excéder une hauteur absolue de 4,00 m.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

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

Les clôtures seront végétales doublées ou non d'un grillage de couleur sobre assurant une bonne intégration dans l'espace naturel.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

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

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

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Le couvert végétal existant (bosquets, haies...) doit être préservé, ainsi que les éléments du petit patrimoine paysager de valeur (édicule, fontaine, mare,...).

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- Protection des boisements homogènes :

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

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

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

La zone Nh (en référence à l'article L123-1-5 alinéa 14° du Code de l'Urbanisme) est un secteur naturel habité (villages, hameaux et maisons isolées), l'évolution du bâti existant y est autorisée sans possibilité de construction de nouveaux logements. Elle distingue au sein du territoire rural, l'ensemble du bâti et des espaces qui y sont associés n'ayant aucun lien avec l'activité agricole.

La zone Nh comprend :

- **un secteur Nhi**, secteur construit situé en zone inondable.
- **un secteur Nhd**, identifiant le site de la déchetterie intercommunale

ARTICLE Nh 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières dans l'article 2, notamment les dépôts sauvages de tous déchets, matériels ou matériaux inertes.

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

Rappel, sont soumis à autorisation :

- Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme
- L'édification des clôtures
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- La suppression des boisements et haies identifiés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

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

- a. La reconstruction des bâtiments (à l'identique sur la même surface de plancher) ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans.
- b. Les affouillement, exhaussements et remblaiements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, exceptés ceux situés en zones humides et zones inondables identifiées sur le plan de zonage.
- c. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées si leur implantation ne peut être envisagée hors de la zone N et à condition de prévoir leur intégration paysagère.

- d. Les édicules de service à usage public (abris bus, toilettes, kiosques...) ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume et leur aspect bâti s'intègre harmonieusement dans le site et en limitant au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation du site d'implantation.
- e. Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- f. Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)
- g. Les abris pour animaux (structure légère démontable et sans fondation) à condition que la localisation et le choix des matériaux permettent une bonne intégration dans l'environnement. Un seul abri d'une surface maximale de 20 m² sera admis par unité foncière.
- h. Les extensions des habitations existantes (jusqu'à 50 % de la surface au plancher du bâti initial), sans création de logement supplémentaire. Les extensions ne doivent pas apporter de gêne à l'activité agricole et doivent respecter les distances de réciprocité réglementaires entre les bâtiments d'élevage et les habitations concernées.
- i. Les annexes des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 80 m² (cumul des surfaces des annexes existantes et projetées).
- j. La confortation et l'extension des activités en place sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dès lors que cela est compatible avec le caractère naturel de la zone et ne crée pas de nuisances supplémentaires.
- k. La création de logements et d'activités non polluantes et non nuisantes par le changement de destination de certains bâtiments (moulins, granges, ...) lorsque ces derniers sont reconnus comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine régional sous réserve :
 - que le bâtiment ne soit pas en état de ruine
 - que ce changement n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité (respect des distances réglementaires)
 - que leur aspect (volume, matériaux, architecture) soit conservé
 - que l'implantation d'activités, d'établissement de loisirs, sanitaires ou sociaux n'apporte pas de nuisances, notamment sonores, aux riverains et à ceux situés le long des voies communales permettant d'y accéder
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que ce changement n'entraîne pas de charge pour la collectivité
 - que le caractère naturel de la zone soit respecté.
 - Chaque projet de création de logement ou d'activité par transformation du bâti existant, sera examiné au regard de sa bonne insertion dans l'environnement paysager du site, de la capacité des réseaux, de la desserte routière, de la sécurisation des accès, etc., ...
- l. Cette création de logements par changement de destination du bâti existant pourra être accompagnée d'une extension d'une surface pouvant atteindre jusqu'à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial, sans que la surface totale (bâti initial et extension) ne dépasse 150 m² d'emprise au sol, y compris par extensions successives.

- m. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- n. Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres, pour l'auto consommation et dans les conditions définies dans les dispositions générales du règlement.

Dans le secteur Nhi, seuls sont admis :

- a) La surélévation du bâti existant sans création de nouveau logement
- b) L'extension du bâti existant ou la construction d'annexes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire
- c) La reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol
- d) L'édification de clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Nhd, seuls sont admises, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation, à l'utilisation et à l'intégration de la déchetterie.

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

1 - Accès

- f) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation automobile ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- g) Les chemins d'exploitation agricole ne peuvent constituer l'accès pour d'autres usages que ceux liés à l'agriculture.
 - a. 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.
- h) 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 5 m.
- i) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- j) Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 137

Hors agglomération et hors espace urbanisé, les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD 137 et sur l'A83.

Tout projet (y compris les changements de destination de bâti existant) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5 m.

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

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

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité et autres réseaux

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

Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

ARTICLE Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1 - En application de la Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de L'A 83
- 75 m de l'axe de la RD 137

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A83
- 35 mètres de l'axe de la RD 137
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, en agglomération et hors agglomération des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- s'il s'agit de constructions à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitations agricoles existants
- pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant sans toutefois que cela remette en cause l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sur l'espace public.

Hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, dans la marge de recul :

- les extensions limitées des constructions existantes implantées sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant
- les changements de destination ainsi que la construction d'annexes sont interdits.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 15 m².
- Piscines non couvertes : la paroi du bassin de la piscine doit être implantée en respectant un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Vis-à-vis des parcelles plantées de vigne : 10 mètres

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nh 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant. Une hauteur très légèrement supérieure à celle du bâti existant pourra être admise si cela s'avère nécessaire pour des raisons de fonctionnalité.

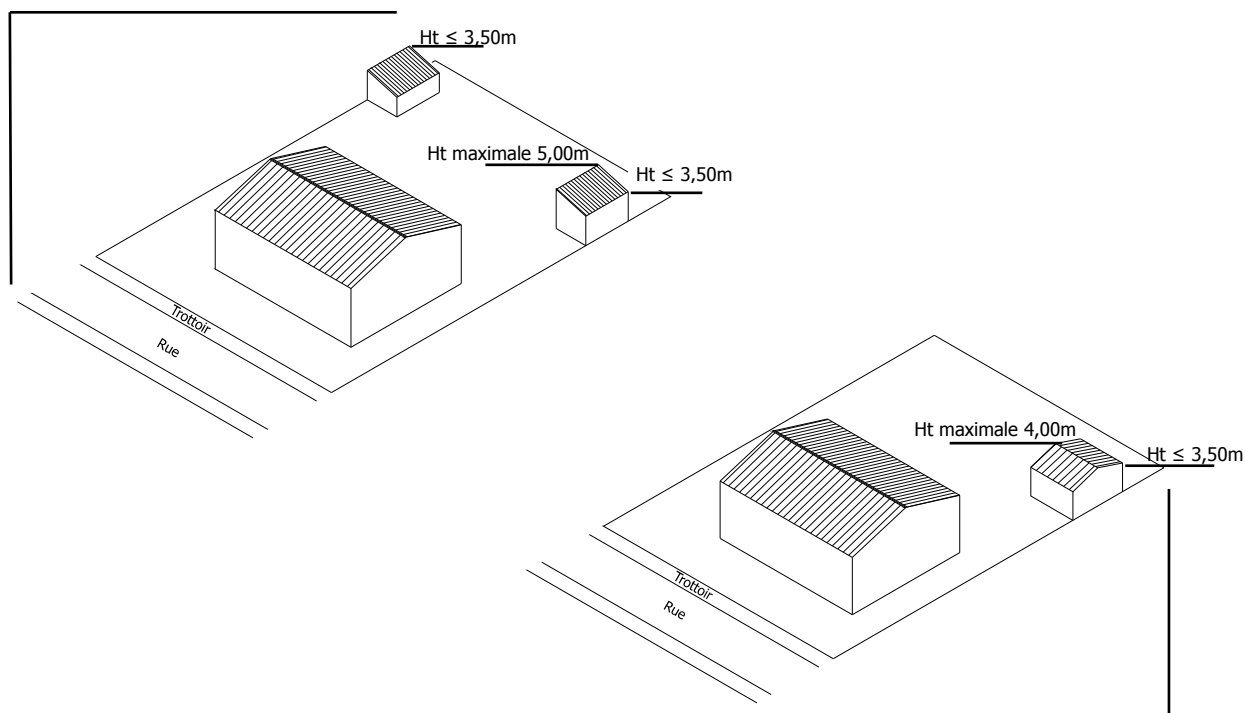
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

Les abris ne pourront excéder une hauteur absolue de 4,00 m.



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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées, éoliennes et autres superstructures.
- Aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

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

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

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

Clôtures

En façade et en limite séparative, les clôtures, si elles existent seront :

- Soit végétales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.
- Soit minérales (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire) et elles n'excéderont pas 1,00 m de hauteur. Elles pourront être surmontées de piliers et de grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton brutes, de parpaings non enduits ou de brande est interdite.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

Toitures

Les couvertures des habitations seront réalisées à double pentes et en tuile.

Les annexes pourront n'avoir qu'une seule pente.

La pente des constructions à usage d'habitation et annexes sera inférieure ou égale à 30°

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

Ces dispositions n'interdisent pas la pose de panneaux solaires correspondant aux besoins domestiques de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des bâtiments à usage agricole.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une toiture initialement en ardoises
- Extension d'un corps de bâtiment déjà couvert en ardoises
- Construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoises.

ARTICLE Nh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**12.1 Dispositions générales :**

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

12.2 Normes de stationnement

Pour les transformations, extensions et changement d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par nouveau logement créé.

Lorsqu'il s'agit d'une activité, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de liés à l'usage de l'immeuble.

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Le couvert végétal existant (bosquets, haies...) doit être préservé, ainsi que les éléments du petit patrimoine paysager de valeur (édicule, fontaine, mare,...).

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le plan de zonage plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (extrait : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue dans le livre III du Code Forestier...* »). La suppression de l'état boisé y est donc strictement interdite.

Boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

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

- Protection des haies :

L'examen réalisé par la collectivité s'appuiera sur les données de l'inventaire des haies réalisé dans le cadre d'un diagnostic environnemental communal en 2010 et qui définit une typologie du maillage des haies et identifie le rôle de ces dernières dans des secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et des corridors écologiques.

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

- Protection des boisements homogènes :

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

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

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

Non réglementé.

DÉFINITIONS COMMUNES

Abris :

Structure légère démontable et sans fondation.

Accès :

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain où s'établit le projet.

L'accès aux voies et espaces publics peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Agglomération :

L'agglomération est constituée par l'espace situé à l'intérieur des panneaux marquant l'entrée de la zone agglomérée.

Annexe :

Construction secondaire non attenante, constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation dont l'usage et le fonctionnement sont liés à l'habitation (cave, garage, buanderie, atelier, abris de jardin, remise, local vélo,...)

Hors agglomération : à contrario, il s'agit de l'espace situé à l'extérieur des panneaux marquant l'entrée de la zone agglomérée.

Construction :

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

Edicule : petite construction édifiée sur l'espace public (abris bus, toilettes, kiosques...)

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Doivent y être inclus les éléments architecturaux tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses...

En sont exclues les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant.

En sont exclus les passages ou cours couvertes, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 mètres ; la surface au sol de ces passages ou cours est déduite de la surface de la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction projetée.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quelque soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...à l'exclusion des espaces verts, des voies ferrées et voies fluviales.

Espaces libres :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

Espaces verts :

Espaces libres à dominante végétale, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension :

Agrandissement d'un bâtiment existant d'une surface ou d'un volume inférieur à celui-ci.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La façade d'un terrain d'assiette du projet est le (ou les) côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau : Elle est mesurée à partir du sol existant avant exécution des affouillements et remblais

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative aboutissant aux voies est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Logement :

Le logement constitue l'habitation d'un foyer ; en particulier dans le secteur Nh, l'extension d'une habitation existante ne crée pas de nouveau logement

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé

Retrait :

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages de moins de 60 cm du sol existant.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les oriels et les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigu.

Zone urbanisée

La zone urbanisée est un espace au sein duquel l'occupation de l'espace est dominée par le bâti et les infrastructures ; un espace urbanisé peut se situer en dehors d'une agglomération.