

Département de la Vendée

Commune de L'ILE D'ELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Dossier de modification simplifiée

Règlement d'urbanisme

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 9 Octobre 2009

Préfecture de la Vendée
Courrier Arrivé

Modification simplifiée

16 DEC. 2013

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2013

Le Maire,



CLAUDE CLEMENT
MAIRE DE L'ILE D'ELLE

~~SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE~~

~~17 FEV. 2014~~

~~COURRIER ARRIVÉ~~

Sommaire

I. Dispositions générales	2
II. La zone urbaine	12
Secteur Ua, Ub, Uv	13
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	13
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	15
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	22
Secteur Uc	23
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	24
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	27
Secteur Ue	28
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	28
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	32
III. La zone à urbaniser	33
Secteur 1AU, 2AU	34
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	35
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	40
Secteur 1AUe	41
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	42
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	46
IV. La zone agricole	47
Secteur A, Ai, Ar, Ah	48
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	48
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	50
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	54
V. La zone naturelle	55
Secteur N, Nr, Nh, NI, Nlt	56
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	56
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	58
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	62

I. Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de L'Île d'Elle située dans le Département de la Vendée.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

1. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 restent applicables.

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

- Le Code du Patrimoine notamment l'article L. 513-14
- Le Code de l'Urbanisme notamment :
 - les périmètres visés à l'article R. 123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols ;
 - les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 et L. 313-2 portent sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
 - l'article L. 111-1-4 ;
 - l'article L. 147-1 ;
 - l'article L. 122-2, puisque L'Île d'Elle se trouve à moins de 15 km du rivage de la mer et n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale ;
 - l'article L. 121-10 et suivants, R. 121-4 et suivants, R. 123-2-1 relatifs à l'évaluation environnementale ;
 - les dispositions des articles L. 142-1 et suivants relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
 - les dispositions de l'article L. 425-11, R. 425-31 et la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés ;
 - l'article R.111-3-2 a été remplacé par l'article R.111-4 de ce même code : 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
- Le Code de l'Environnement notamment :

- l'article L. 414-4 relatif à la nécessité d'évaluation environnementale des incidences de programmes, projets ou travaux susceptibles d'affecter de façon notable le site Natura 2000
- Les lois d'aménagement et d'urbanisme :
 - la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;
 - la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
 - et leurs décrets d'application
- Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et définies en annexe
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les dispositions de l'article L. 112-7
- L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- Le décret 2004-490 du 3 juin 2004, notamment l'article 1 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »
- Le Code Civil notamment les droits des tiers en application
- Le Code Forestier notamment la protection des zones boisées en application
- La Réglementation Sanitaire en vigueur
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés qui cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

- **la zone agricole dite « zone A »**
Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions, leurs annexes et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.
- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**
Cette zone correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En outre, le document graphique fait apparaître :

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

Article 4 : Adaptations mineures

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

Article 5 : Le contenu des articles du règlement

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

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

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

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

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

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

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions.

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

Article 10 : la hauteur maximale des constructions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 6 : Rappel de procédure

1. Par délibération, le conseil municipal a assujetti les clôtures à déclaration préalable (article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions nouvelles sont soumises à la délivrance d'un permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme), exceptées les constructions dispensées de formalités (article R. 421-2 à R. 421-8 du Code de l'Urbanisme) et celles soumises à déclaration préalable (article R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions existantes sont exemptées de toute formalité (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme), sauf concernant les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Les aménagements et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalités (article R. 421-18 du Code de l'Urbanisme), exceptés les travaux soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et R. 421-22 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-23 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme).
5. Le changement de destination est soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3, pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
9. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
10. Les sous-sols sont interdits.
11. Les règlements de publicité s'imposent à toutes les zones.
12. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.
13. Rappel des dispositions de l'article L111-3 du Code Rural, modifié parla loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - article 19 JORF 6janvier 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 [...].

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. »

Article 7 : Définitions

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

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

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

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

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

- Emprise au sol

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

- Hauteur maximale

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

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

- Coefficient d'Occupation des Sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain », article L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

II. La zone urbaine

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

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

Le secteur Uv est un secteur urbain spécifique aux venelles du centre bourg ancien et traditionnel.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole.

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

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.5 - Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

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

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

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

En secteur Uv :

1.10 - Toute construction autre que celle listée à l'article 2 du présent règlement.

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM, sont interdits :

1.11 - Les remblais afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues.

1.12 - Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau en dessous du niveau de la crue de référence.

1.13 - La construction de caves et de sous-sols enterrés.

1.14 - La reconstruction après un sinistre dû à l'inondation.

Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.2 - En secteur Ub, il ne pourra être autorisé qu'une seule construction principale à usage d'habitation par parcelle.

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

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserves :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.5 - La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions qu'elles ne portent pas atteinte au paysage, qu'elles soient intégrées aux projets de construction et qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage.

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

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

En secteur Uv :

2.8 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au paysage et à la sécurité des usagers (visibilité...).

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

2.9 - Edifier le niveau plancher des constructions à 0,20 m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 938ter seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

➤ Voirie

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

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

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

3.7 - Tout nouvel accès sur la RD 938 ter, voie classée route à grande circulation, devra privilégier des accès collectifs qui devront être réduits au strict minimum.

Article U4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

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

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.10 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

4.11 - Les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) devront être implantés à 0,50 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Article U5 : Caractéristique des terrains

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

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua :

6.1 - Les constructions nouvelles, leurs annexes et les installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

En cas d'implantation en retrait, la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

6.2 - Les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ub :

6.4 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

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

6.5 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Uv :

Non réglementé.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Uv :

Non réglementé.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U10 : Hauteur des constructions

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

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

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

10.3 - La hauteur des annexes (garages, ateliers, buanderies...) non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article U11 : Aspect extérieur

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

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

En secteur Ua :**➤ Objectifs**

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

➤ Projet architectural

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

Le projet architectural devra définir avec précision :

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

➤ **Tenue des parcelles**

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

➤ **Prescriptions particulières**

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

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

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

Pour les constructions bois, le rondin de bois est interdit.

11.3 - Les *couvertures* en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 40 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice. Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.

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

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

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

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

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

11.5 - Les vérandas sont autorisées.

11.6 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), hormis les vérandas, il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les abris de jardin de moins de 9 m² doivent être protégés par un écran de verdure.

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

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

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ou un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.8 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,70 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite sur les deux faces, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

En secteur Ub :

➤ Objectifs

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

➤ Prescriptions particulières

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

11.10 - Les vérandas sont autorisées.

11.11 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

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

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

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ou un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.14 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,70 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite sur les deux faces, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

11.15 - les clôtures pleines ou les plantations en plein sont interdites afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation.

Article U12 : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

12.4 - Pour les constructions :

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

En secteur Ua :

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article U13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

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

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 15 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

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

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

13.5 - Les résidus d'exploitation des taillis ou bois devront être évacués afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

Le secteur Uc est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, des constructions permettant les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires ou culturels...

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature ; exceptées les décharges publiques régulièrement contrôlées et les déchetteries pour le dépôt sélectif et transitoire des déchets.

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

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

Article Uc2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article Uc3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 938ter seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

➤ Voirie

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

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

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

Article Uc4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

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

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

4.9 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Article Uc5 : Caractéristique des terrains

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

Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, en dehors des zones urbanisées (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, en agglomération (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

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

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2 - Les constructions devront être implantées, pour les terrains situés à proximité du cimetière communal, à distance de toute construction par rapport à la limite séparative du dit cimetière qui sera de 20 mètres minimum. Les ouvrages et constructions d'intérêt public ne sont pas assujettis à cette distance.

Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uc9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uc10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Uc11 : Aspect extérieur

➤ Objectifs

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

➤ Projet architectural

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

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)



- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

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

➤ **Aspect architectural**

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

Article Uc12 : Stationnement des véhicules

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

Article Uc13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

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

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article Uc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

Article Ue2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.2 - Les extensions des bâtiments existants.

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

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

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

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

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article Ue3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

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

3.4 - Tout nouvel accès individuel sur la RD 938 ter, voie classée route à grande circulation, est interdit et les accès collectifs y seront réduits au strict minimum.

➤ Voirie

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

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

Article Ue4 : Desserte par les réseau

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Eaux usées

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

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne peut être réalisée sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.

Article Ue5 : Caractéristique des terrains

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

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

Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en retrait, soit en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

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

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

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Ue11 : Aspect extérieur

➤ Objectifs

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

➤ Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur doublé d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.2 - Un rideau de végétation suffisamment épais doit être planté en alignement de la RD 938ter afin d'intégrer les constructions ou installations.

Article Ue12 : Stationnement des véhicules

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

Article Ue13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

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

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

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article Ue14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

III. La zone à urbaniser

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

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

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement » de la zone 1AU « Le Grand Fief ».

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

1.3 - Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

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

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

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

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

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

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

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

Article 1AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

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

2.6 - La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions qu'elles ne portent pas atteintes au paysage, qu'elles soient intégrées aux projets de construction et qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage.

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

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 938 ter seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens

unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

3.6 - Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » de la zone 1AU « Le Grand Fief » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

4.4 - Pour les constructions :

Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, celui-ci sera constitué par des dispositifs de drains ou de puisard. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.5 - Pour les espaces communs et les voiries :

Les équipements de collecte des eaux pluviales devront :

- permettre de temporiser les eaux pluviales de façon à ne restituer qu'un débit aval inférieur ou égal à 3litres/s/ha
- garantir une qualité des eaux rejetées sans impact sur la faune et la flore (en rapport avec les études au titre de la loi sur l'eau)
- favoriser les infiltrations des eaux recueillies dans la nappe phréatique.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

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

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Article 1AU5 : Caractéristique des terrains

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

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, *classées à grande circulation*, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Toutefois, ce retrait ne s'applique pas :

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

6.2 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article 1AU9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

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

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

10.3 - La hauteur des annexes (garages, ateliers, buanderies...) non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU11 : Aspect extérieur

➤ **Objectifs**

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

➤ **Prescriptions particulières**

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

Pour les constructions bois, le rondin de bois est interdit.

11.2 - Les vérandas sont autorisées.

11.3 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), hormis les vérandas, il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents. Les tôles d'acier et d'aluminium plaquées et le fibrociment sont interdits.

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

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

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;

- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ou un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.6 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,70 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite sur les deux faces, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

Article 1AU13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

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

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

13.4 - Au moins 15 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales. Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des " espaces communs ".

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Le secteur 1AUe est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme pour la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services, intégrant une réflexion paysagère amont.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUe1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

1.2 - Toute construction, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement » portant sur la zone 1AUe.

Article 1AUe2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les opérations d'ensemble relatives à des constructions et installations à caractère d'intérêt général, à usage industriel, commercial, artisanal, culturel, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.

2.2 - Les extensions des bâtiments existants.

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

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

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

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

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

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

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

3.4 - Tout nouvel accès individuel sur la RD 938 ter, classée route à grande circulation, est interdit et les accès collectifs y seront réduits au strict minimum.

➤ Voirie

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

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

Article 1AUe4 : Desserte par les réseau

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Eaux usées

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

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne peut être réalisée sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

4.5 - Pour les constructions :

- Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, celui-ci sera constitué de préférence par des dispositifs de drains ou de puisard. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.6 - Pour les espaces communs et les voiries :

Les équipements de collecte des eaux pluviales devront :

- permettre de temporiser les eaux pluviales de façon à ne restituer qu'un débit aval inférieur ou égal à 3litres/s/ha
- garantir une qualité des eaux rejetées sans impact sur la faune et la flore (en rapport avec les études au titre de la loi sur l'eau)
- favoriser les infiltrations des eaux recueillies dans la nappe phréatique.

Electricité - téléphone - télédistribution

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

4.8 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.

Article 1AUe5 : Caractéristique des terrains

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

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

Article 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter (voie classée à grande circulation) en dehors des zones urbanisées (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en retrait, soit en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

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

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

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUe9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUe10 : Hauteur des constructions

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

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

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUe11 : Aspect extérieur

➤ Objectifs

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

➤ Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur doublé d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits)

11.2 - Un rideau de végétation suffisamment épais doit être planté en alignement de la RD 938ter afin d'intégrer les constructions ou installations.

Article 1AUe12 : Stationnement des véhicules

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

Article 1AUe13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

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

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

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

13.5 - Au moins 15 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat vendéen. Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 1AUe14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

IV. La zone agricole

La globalité de la zone A (incluant les secteurs Ai et Ar) est concernée par le risque d'inondation.

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

Le secteur Ai est un secteur agricole inconstructible en raison du caractère remarquable du site (inscrit au réseau Natura 2000).

Le secteur Ar correspond au secteur agricole réservé aux activités agricoles en site remarquable.

Les bâtiments classés en secteur Ah peuvent faire l'objet d'un changement d'usage dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

En secteur Ai :

1.2 - Toute construction ou installation générant un impact notable sur le milieu naturel.

1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables non liés aux voies et réseaux existants.

Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur A et Ar :

2.1 - Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, les logements de fonction seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés de manière contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation.

L'emprise de l'assiette foncière ne dépassera pas 1000 m² (pour les projets de logements).

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

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

2.2 - Pour les bâtiments classés en secteur Ah, le changement d'usage est autorisé sous réserves :

- que soit respectées les distances réglementaires liées aux bâtiments d'élevage et réciproquement ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que l'aspect extérieur des bâtiments soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable.

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

2.4 - Les aménagements légers destinés à valoriser le site et/ou les produits du terroir (accueil du public, sentiers pédestres, petit mobilier, projet à vocation pédagogique, activités de sports ou de loisirs, vente de produits locaux...), à condition qu'ils soient réalisés par l'exploitant agricole.

2.5 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes aux maximum) conformément à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

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

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

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

2.9 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et/ou à l'entretien des voies existantes.

2.10 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires :
- à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique ;
- à la viabilité des voies existantes.

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

En secteur Ai :

2.12 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires :
- à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique ;
- à la viabilité des voies existantes.

2.13 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et/ou à l'entretien des voies existantes.

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

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

3.4 - Tout nouvel accès sur le RD 938 ter est réglementé.

➤ Voirie

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

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

Article A4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

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

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

➤ Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité avérée, 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 de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.9 - Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications devront, de préférence, être enterrés.

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

Article A5 : Caractéristique des terrains

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

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ai :

Non réglementé

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ai :

Non réglementé

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article A11 : Aspect extérieur

➤ Objectifs

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

➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

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

➤ **Constructions à usage d'habitation**

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

➤ **Bâtiments à usage professionnel et agricole**

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

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

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

➤ **Clôtures**

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

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques ;
- soit être composées de haies vives d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.6 - Les clôtures ne devront pas perturber le libre écoulement des eaux.

A ce titre, les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites.

Article A12 : Stationnement des véhicules

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

Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

13.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

V. La zone naturelle

La globalité de la zone N (incluant les secteurs Nr, Nh, NI et Nlt) est concernée par le risque d'inondation.

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

Le secteur Nr est un secteur naturel remarquable strictement protégé (inscrit au réseau Natura 2000).

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

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

Le secteur Nlt correspond aux équipements touristiques liés à la mise en valeur des voies d'eau.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

En secteur Nr :

1.2 - Toute construction ou installation générant un impact notable sur le milieu naturel.

1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables dont la superficie excède 100 m² et dont la hauteur ou profondeur dépasse 2 mètres.

Article N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur N et Nr :

2.1 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires :

- à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique ;
- à la viabilité des voies existantes.

2.2 - Les aménagements légers destinés à valoriser le site et/ou les produits du terroir (accueil du public, sentiers pédestres, petit mobilier, projet à vocation pédagogique, activités de sports ou de loisirs, vente de produits locaux...).

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et/ou à l'entretien des voies et réseaux existants.

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

En secteur Nh :

2.5 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes dans la limite d'une extension maximale de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en application du présent règlement.

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

2.7 - Le changement d'usage des bâtiments est autorisé sous réserves :

- que soit respectées les distances réglementaires liées aux bâtiments d'élevage ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que l'aspect extérieur des bâtiments soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable.

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

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

En secteur Nl :

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

2.11 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement et à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de ces logements soit inférieure à 100 m².

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

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

En secteur Nlt :

2.14 - Les équipements touristiques (bâtiments destinés à la pisciculture, la pêche ou les loisirs...) liés à la mise en valeur de l'eau et ayant un rapport direct avec cette activité.

2.15 - Les constructions nécessaires à l'exploitation des constructions listées ci-dessus (paragraphe 13 de l'article 2) dès lors qu'elles permettent une amélioration des équipements sanitaires ou une mise aux normes des installations existantes.

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

➤ Accès

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

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

➤ Voirie

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

Article N4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité avérée, 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 de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications devront, de préférence, être enterrés.

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

Article N5 : Caractéristique des terrains

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

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, *classées à grande circulation*, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, en agglomération (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteurs N et Nr :

Non réglementé

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

En secteurs N et Nr :

Non réglementé

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 : Hauteur des constructions

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

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

En secteur NL :

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

Article N11 : Aspect extérieur

➤ **Objectifs**

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

➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)

- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Constructions anciennes et existantes**

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

➤ **Constructions neuves**

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

➤ **Bâtiments annexes**

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

➤ **Clôtures**

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

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.5 - Les clôtures ne devront pas perturber le libre écoulement des eaux.

A ce titre, les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites.

Article N12 : Stationnement des véhicules

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

Article N13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

13.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

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

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

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.