



Département de La Vendée

Commune de PISSOTTE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	29.04.2010	04.07.2013	20.03.2014

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Règlement

Pièce n°5



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

PREAMBULE 1 : LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT.....	2
PREAMBULE 2 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
1. Dispositions applicables à la zone Ua.....	12
2. Dispositions applicables à la zone Ub.....	18
3. Dispositions applicables à la zone Ue.....	24
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
1. Dispositions applicables à la zone 1 A.U	30
2. Dispositions applicables à la zone 2 A.U	35
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	37
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	44

P R E A M B U L E

LEXIQUE ET PRESENTATION

DU REGLEMENT

1 LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

1.1 DIFFERENCIATION DES REGLES SELON LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article R 123-9 du code de l'Urbanisme (*extrait*) :

« Les règles édictées [dans le présent] règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

1. *à l'habitation,*
2. *à l'hébergement hôtelier,*
3. *aux bureaux,*
4. *au commerce,*
5. *à l'artisanat,*
6. *à l'industrie,*
7. *à l'exploitation agricole ou forestière,*
8. *à la fonction d'entrepôt.*

*En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif.** »*

1.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1 du code de l'Urbanisme (*extrait*) :

« L'emprise au sol [...] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain.

1.3 BÂTIMENTS ANNEXES

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment est un bâtiment annexe à celui-ci.

2 PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

- Article 3 :** Accès et voirie.
Article 4 : Desserte par les réseaux.
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Article 12 : Stationnement.
Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

- Article 15 :** Performances énergétiques et environnementales.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

P R E A M B U L E 2

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de PISSOTTE.

ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que « 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 ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- 2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

- 3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations**

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

Les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

4. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information

4.1. Figurent dans le dossier annexe à titre d'information :

- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les périmètres délimités par une délibération dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 (relatif à l'inopposabilité de certaines règles du PLU s'opposant aux projets de constructions utilisant des matériaux renouvelables) ne s'applique pas ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9, alinéa 2 (ancien article L. 315-2-1) du code de l'urbanisme : voir l'étude «Lotissements» ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ; les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets doivent être précisés ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs affectés par le bruit qui sont

situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

- les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

5. Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6. Ruines

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme (ancien article L. 421-5). Celles-ci proscrivent la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager lorsque des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ces travaux seront exécutés.

ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1. Les zones urbaines U

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

3. Les zones agricoles A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (parfois dénommés STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Les zones naturelles et forestières N

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

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

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

ARTICLE IV. AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^e alinéa).
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

2. Les éléments repérés sur le plan en vue de leur protection

Les éléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés selon leur type. Les règles qui s'y appliquent sont les suivantes :

- 1° **Zones humides** : « Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif. »
- 2° **Boisements** : « Les boisements identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, de restructuration du foncier agricole, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente. »
- 3° **Haies** : « Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, de restructuration du foncier agricole, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente. »
- 4° **Murs en pierre** : « Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot, suivant le principe prévu sur le règlement graphique. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé. »
- 5° **Petit patrimoine (puits, calvaires...)** : « Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat. »

3. **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts**

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts correspondent à une servitude qui indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés.

Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE V. APPLICATION DU PPRI

Le PPRI de la rivière « La Vendée » constitue une servitude d'utilité publique. Dans son périmètre, son règlement est applicable à toutes les autorisations d'occupation du sol.

T I T R E 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

C h a p i t r e 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ua

ZONE Ua

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de PISSOTTE.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions à l'alignement de l'emprise publique, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre la construction d'habitations, la construction de bâtiments à destination d'activités liées aux habitations y est possible (commerces, artisanat spécialisé, bureaux...), sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, sauf celles prévues à l'article Ua 2.
3. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
8. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
9. Dans le périmètre de protection sanitaire identifié sur les documents graphiques, toute construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public est interdite.

Article Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les équipements collectifs, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
5. les constructions à usage de vente sur place dans le cadre de la diversification de l'activité viticole.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de division parcellaire, un seul accès nouveau sera admis pour desservir les nouvelles parcelles issues de la division.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ainsi que des eaux usées liées à l'activité viticole dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres seront imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 3 mètres minimum sera imposé par rapport à l'une ou l'autre des voies ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur.

Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux et demi + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile.

L'ardoise est autorisée uniquement dans le cas de la réfection ou de l'extension d'un bâtiment initialement couvert en ardoise.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.
- Lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante, une hauteur différente pourra être imposée en vue de favoriser l'unité architecturale de la rue ou de la place.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées doivent être réalisées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

Article Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ua 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies et boisements identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ua 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

C h a p i t r e 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ub

ZONE Ub

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine, que ce soit sous forme linéaire ou sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction de bâtiments à destination d'activités liées aux habitations y est possible (commerces, artisanat spécialisé, bureaux...), sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, sauf celles prévues à l'article Ub 2.
3. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
8. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
9. Dans le périmètre de protection sanitaire identifié sur les documents graphiques, toute construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public est interdite.

Article Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ub 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les équipements collectifs, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
3. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
4. les constructions à usage de vente sur place dans le cadre de la diversification de l'activité viticole.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de division parcellaire, un seul accès nouveau sera admis pour desservir les nouvelles parcelles issues de la division.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places.

Des implantations autres seront imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 5 mètres minimum sera imposé par rapport à l'une ou l'autre des voies ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'appui, soit en retrait des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

Article Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile.

L'ardoise est autorisée uniquement dans le cas de la réfection ou de l'extension d'un bâtiment initialement couvert en ardoise.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.
- Lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante, une hauteur différente pourra être imposée en vue de favoriser l'unité architecturale de la rue ou de la place.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées doivent être réalisées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

Article Ub 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ub 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ub 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

C h a p i t r e 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ue

ZONE Ue

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industrie, entrepôt...).

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ue 2, et notamment les constructions à usage d'habitation.

Article Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, et les entrepôts.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 4 **DESSERTES PAR LES RESEAUX**

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage...

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ue 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations devront être implantées soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Autres bâtiments

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

Une implantation en limite séparative est toutefois autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu entre les unités foncières contiguës.

Article Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Article Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

L'emploi à nu des matériaux est interdit.

Article Ue 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ue 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Il est imposé sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière libre de construction, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière libre de construction.

Article Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Article Ue 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AU est une zone à urbaniser est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU comprend un secteur 1AUc, destiné à accueillir une occupation mixte commerce/habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Article 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone 1AU, tous secteurs

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1, et notamment les constructions à usage d'habitation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, en secteur 1AUc

3. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les équipements collectifs, et sous réserve des conditions énoncées à l'article 1AU 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone 1AU, tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En outre, en zone 1AUc

3. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions autorisées se feront soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Autres bâtiments

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'appui des limites séparatives aboutissant au voie, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Article 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

En secteur 1AU

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

En secteur 1AUc

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau. La hauteur est mesurée à partir de la cote du parking situé rue de Saumur.

Article 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En secteur 1AU

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

En secteur 1AUc

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 0.80 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront exclusivement végétales éventuellement doublées d'un grillage, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées doivent être réalisées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

Article 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 1AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme qui conduira à l'élaboration d'un règlement adapté.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Article 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

Article 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Article 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Article 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Article 2AU 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

Article 2AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 2AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A, secteur agricole constructible ;
- Le secteur Ai, correspondant aux zones agricoles identifiées en zone rouge du PPRI de la rivière « La Vendée » ;
- Le secteur Ahi, correspondant aux écarts situés en zone rouge du PPRI de la rivière « La Vendée » ;
- Le secteur As, correspondant aux zones agricoles concernées par le risque de submersion par rupture de barrage ;
- Le secteur Ap de protection stricte, où toute construction est interdite ;
- Le secteur Av de protection stricte, où toute construction est interdite (périmètres AOC) ;
- Le secteur Ahc dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Le secteur Ahe dans lequel les constructions à usage d'activités existantes peuvent s'étendre ;
- Le secteur Ah dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites ; seuls sont autorisés, de manière limitée, les changements de destination et les annexes.

Le PPRI de la rivière « La Vendée » constitue une servitude d'utilité publique. Dans son périmètre, son règlement est applicable à toutes les autorisations d'occupation du sol.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de protection sanitaire identifié sur les documents graphiques, toute construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public est interdite.

Article A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone A, tous secteurs

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone A (sauf secteurs Ai, As, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

2. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone A, tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

En zone A (sauf secteurs Ai, As, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

2. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées à une distance maximale de 100 mètres mesurés depuis les bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti existant. Il n'est admis qu'un logement par site d'exploitation. En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
3. Les locaux annexes liés et nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
4. Les activités agrotouristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, chambre d'hôtes), sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente, et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.
5. Les locaux de transformation et de vente, sous réserve d'être situés dans le prolongement de l'exploitation et d'être liés et nécessaires à l'activité agricole principale.
6. Les installations de camping à la ferme soumises à déclaration et les aires de stationnement de camping-cars, sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.
7. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt public ou collectif.

En secteur Ahc

9. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'intérieur des périmètres définis au plan de zonage, et sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles.

En secteurs Ahc, Ah et Ahi

10. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles, dans les conditions suivantes :
 - L'extension de la construction principale ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
11. Le changement de destination et l'extension de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural vernaculaire en vue d'y créer un logement ou un hébergement touristique sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles.
12. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété.
13. La construction de nouvelles annexes aux habitations existantes ainsi que l'extension d'annexes existantes, dans la limite de 60 m² maximum d'emprise au sol. De plus :
 - Pour les nouvelles annexes : elles doivent être distantes de moins de 25 m de l'habitation (cette distance n'est pas exigée en cas de changement de destination).
 - Pour les extensions : elles doivent être accolées à une annexe existante légalement édifiée.

En secteur Ahe

14. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone A, tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone A (sauf secteurs Ai, As, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A, tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En zone A (sauf secteurs Ai, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

En secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'appui, soit en retrait des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A (sauf secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs Ahc, Ah et Ahi

Les emprises au sol maximales autorisées sont précisées dans l'article A 2.

En secteur Ahe

Le coefficient d'emprise au sol est de 80% maximum.

Article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A (sauf secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et boisements identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, de restructuration du foncier agricole, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

T I T R E 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur N de protection stricte, où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées ;
- Le secteur Ni, correspondant aux zones naturelles identifiées en zone rouge du PPRI de la rivière « Vendée » ;
- Le secteur Nhi, correspondant aux écarts situés en zone rouge du PPRI de la rivière « Vendée » ;
- Le secteur Ns, correspondant aux zones naturelles concernées par le risque de submersion par rupture de barrage
- Le secteur Np de protection stricte pour des motifs paysagers, où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées ;
- Le secteur Nh, dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites ; seuls sont autorisés, de manière limitée, les changements de destination et les annexes.

Le PPRI de la rivière « La Vendée » constitue une servitude d'utilité publique. Dans son périmètre, son règlement est applicable à toutes les autorisations d'occupation du sol.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone N, tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

En secteur Nh

2. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les conditions suivantes :
 - L'extension de la construction principale ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
3. Le changement de destination et l'extension de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural vernaculaire en vue d'y créer un logement ou un hébergement touristique sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles.
4. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances.
5. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété.
6. La construction de nouvelles annexes aux habitations existantes ainsi que l'extension d'annexes existantes, dans la limite de 60 m² maximum d'emprise au sol. De plus :
 - Pour les nouvelles annexes : elles doivent être distantes de moins de 25 m de l'habitation (cette distance n'est pas exigée en cas de changement de destination).
 - Pour les extensions : elles doivent être accolées à une annexe existante légalement édifiée.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone N, tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur Nh

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N, tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur Nh

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'appui, soit en retrait des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
En zone N (sauf secteur Nh)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Nh

Les emprises au sol maximales autorisées sont précisées dans l'article A2.

Article N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
En zone N (sauf secteur Nh)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Nh

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, de restructuration du foncier agricole, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.