

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

- 2AU : zones fermées à l'urbanisation
- 1AUa : zone à vocation dominante d'habitat
- 1AUb : zone à vocation dominante d'habitat plus dense
- 1Aue : zone à vocation économique des Petites Landes et de la Croix Morzel
- 1AUf : zone à vocation économique à la Folaine

dont les indices de référence figurent au plan. A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il est inconstructible, mais peut être ouvert à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les installations et équipements à condition d'être d'intérêt général, collectif, d'infrastructure ou superstructure.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies existantes, à modifier ou à créer dans les conditions minimales suivantes:

- ensemble des RD : 25 m de l'axe
- Autres voies: 10 m de l'axe

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à une ou plusieurs limites, une marge latérale égale ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

TITRE III

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERE DU SECTEUR 1AUa

Le secteur 1AUa, non ou insuffisamment équipé, est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités liées à la vie urbaine.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement (OA) sur certains secteurs indiqués au plan de zonage.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUa2.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravane autres que ceux mentionnés à l'article 1AUa 2.
- 1.4. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9 Les entrepôts

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

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
 - de s'inscrire dans une opération d'ensemble comprenant au minimum 1 hectare de terrain aménagé respectant les éventuelles orientations d'aménagement (OA)
 - de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.
- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de restauration, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.
 - 2.2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - 2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

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

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.5. L'hivernage, le stockage, le garage mort de caravanes à condition que ceux-ci soient dans un bâtiment ou remise et/ou sur le terrain où est implantée la construction de la résidence de l'utilisateur.

2.6. Les activités économiques compatibles avec l'habitat et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou des poussières.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès:

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment lorsqu'ils sont situés à moins de 10 m des angles de voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie :

3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- largeur minimale de chaussée: 5m
- largeur minimale de plate-forme: 8 m.

3.2.3. L'aménagement de la partie terminale des impasses doit permettre de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable:

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

4.2 Assainissement:

4.2.1.Eaux usées domestiques:

Toute construction et installation doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2.Eaux résiduaires:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Les rejets des installations classées doivent être subordonnés au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.3.Eaux pluviales:

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

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

4.3 Electricité - Téléphone - Télédiffusion

- les réseaux doivent être réalisés par câble enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe ou 5m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite de recul définie à l'article 1AUa 6.

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à une ou plusieurs limites, des marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 m comptée à partir de la limite de recul définie à l'article 1AUa 6.

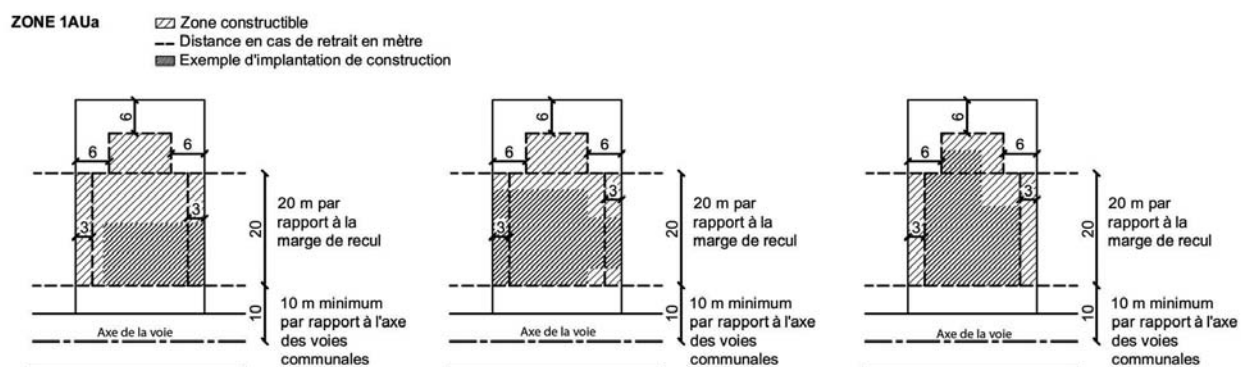
La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3. Implantation des piscines et de leurs locaux techniques

Les piscines, plages et locaux techniques doivent être implantés en recul de 3m par rapport aux limites séparatives.

7.4. L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.



ARTICLE 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 La hauteur maximale des constructions individuelles groupées ou non, et de collectifs de 4

logements maximum ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, soit R+1+ combles. La hauteur maximale des constructions de collectifs de 5 logements et plus ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture le comble pouvant être aménagé sur un niveau, soit R+2+ combles. Un mètre supplémentaire peut être accepté en cas de forte déclivité quand la topographie est marquée.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

11.2 Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les tuiles peuvent cependant être autorisées en fonction de l'environnement.

Les volumes secondaires peuvent être traités en toiture terrasse du moment que la composition d'ensemble s'intègre à l'environnement.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Sur voie et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures est de : 0.80 m maximum pour les éléments pleins surmontés ou non d'une grille ou grillage jusqu'à 1.80 mètres maximum en tout.

La hauteur des autres clôtures ne peut être supérieure à 1.80 m.

11.3.2. Les éléments constitutifs de la clôture peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.3. Les clôtures enduites doivent présenter un aspect identique à la construction principale.

11.3.4. L'emploi des clôtures en plaques de béton moulé est interdit sur une hauteur de plus de 0,50 m.

11.3.5. Les matériaux bruts industriels doivent être enduits ou peints

11.3.6. En cas de reconstruction à l'identique de murs de pierres, la hauteur sera celle de l'existant.

11.3 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Quand elles sont détachées du volume principal, elles sont en bois ou en matériaux identiques à la construction principale, ou habitation à laquelle elle se rapporte. Quand elles sont accolées à la construction principale, elles doivent être en matériaux identiques à la construction principale.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Constructions à usage d'habitation :

- Deux places de stationnement par logement individuel en garage ou en extérieur, privatif
- Une place de stationnement par logement collectif

En cas d'opération de plus de 4 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Constructions à usage de bureaux et services:

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 Constructions à usage de commerce:

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

- au-delà de 150m² de surface de vente : une place par fraction de 50 m² de surface de vente

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue :
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sport, de spectacle	: 1 place pour 3 personnes
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 40 m ² de S.H.O.N

12.6 Modalités d'application:

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places

13.3 Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 15% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun à tous les lots, planté d'arbres à haute tige.

Les espaces communs doivent être traités en plantations, à raison d'un arbre minimum par logement, implantés librement.

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

CARACTERE DU SECTEUR 1AUb

Le secteur 1AUb, non ou insuffisamment équipé, est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités liées à la vie urbaine.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement (OA) sur certains secteurs indiqués a plan de zonage.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravane.
- 1.4. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Les constructions et installations à vocation de commerce et d'artisanat.
- 1.10. Les entrepôts.

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

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
 - de s'inscrire dans une opération concernant l'ensemble de la zone considérée respectant les éventuelles orientations d'aménagement (OA)
 - de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.
- 2.1. Les opérations d'aménagements concernant l'ensemble de la zone considérée.
 - 2.2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général.
 - 2.3. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif.
 - 2.4. Les aires de jeux ouvertes au public.
 - 2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

ARTICLE 1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès:

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment lorsqu'ils sont situés à moins de 10 m des angles de voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie :

3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- - largeur minimale de chaussée: 5m
- - largeur minimale de plate-forme: 8 m.

Ces dimensions peuvent être réduites après accord de la commune en cas de voirie à sens unique.

3.2.3. L'aménagement de la partie terminale des impasses desservant plus de 6 logements doit permettre de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable:

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

4.2 Assainissement:

4.2.1. Eaux usées domestiques:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2.Eaux résiduaires:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Les rejets des installations classées doivent être subordonnés au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.3.Eaux pluviales:

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

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

4.3 Electricité - Téléphone - Télédiffusion

- les réseaux doivent être réalisés par câble enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3 m maximum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, le recul devant le garage pouvant être de 5 m maximum

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque la construction est un collectif de plus de 4 logements
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.

ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 m à partir de la limite de recul définie à l'article 1Aub 6.

Les constructions sont implantées en limites séparatives aboutissant aux voies. Seules les constructions situées en extrémité de bandes construites et les collectifs peuvent être décollés des

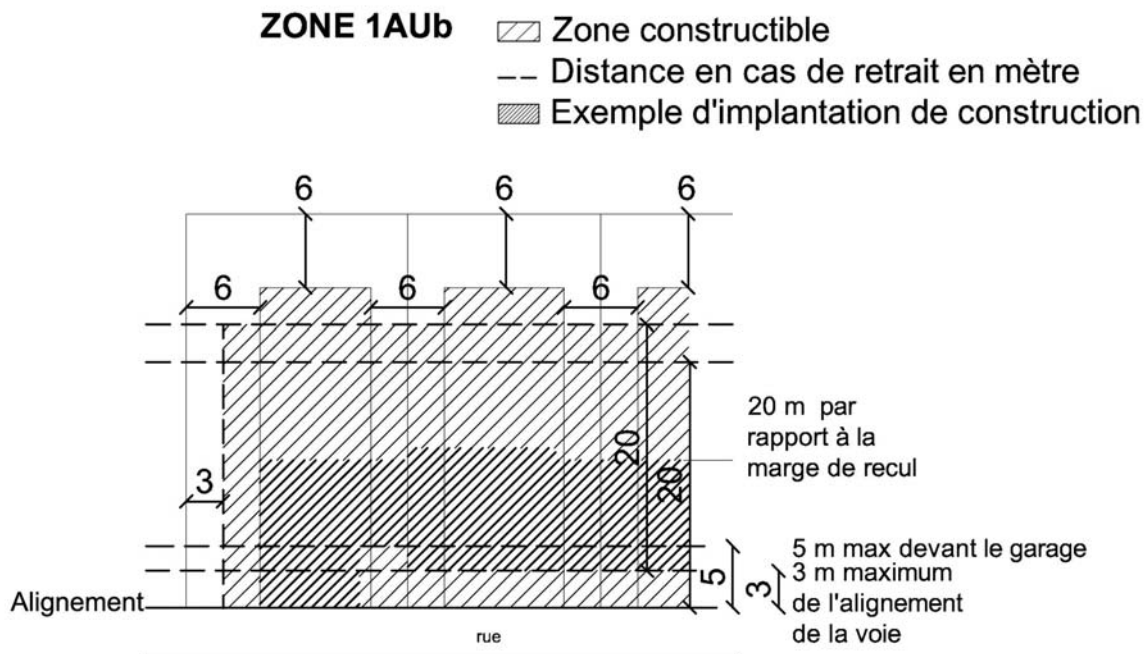
limites séparatives et respectent par rapport à ces limites, une marge latérale égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 m à partir de la limite de recul définie à l'article 1AUb 6.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.



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

Sans objet

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 La hauteur maximale des constructions individuelles groupées ou non, et de collectifs de 4 logements maximum ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, soit R+1+ combles. La hauteur maximale des constructions de collectifs de 5 logements et plus ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture le comble pouvant être aménagé sur un niveau, soit R+2+ combles. Un mètre supplémentaire peut être accepté en cas de forte déclivité quand la topographie est marquée.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

11.2 Toitures:

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les volumes secondaires peuvent être traités en toiture terrasse du moment que la composition d'ensemble s'intègre à l'environnement.

11.3 Clôtures:

11.3.1 Sur voie et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures est de 0.80 m maximum pour les éléments pleins surmontés ou non d'une grille ou grillage jusqu'à 1.80 mètres maximum en tout.

La hauteur des autres clôtures ne peut être supérieure à 1.80 m,

11.3.2. Les éléments constitutifs de la clôture peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.3. Les clôtures enduites doivent présenter un aspect identique à la construction principale.

11.3.4. L'emploi des clôtures en plaques de béton moulé est interdit sur une hauteur de plus de 0,50 m.

11.3.5. Les matériaux bruts industriels doivent être enduits ou peints

11.3.6. En cas de reconstruction à l'identique de murs de pierres, la hauteur sera celle de l'existant.

11.4 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Quand elles sont détachées du volume principal, elles sont en bois ou en matériaux identiques à la construction principale, ou habitation à laquelle elle se rapporte. Quand elles sont accolées à la construction principale, elles doivent être en matériaux identiques à la construction principale.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Constructions à usage d'habitation:

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 4 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Modalités d'application:

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1Aub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places

13.3 Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 10 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun à tous les lots, planté d'arbres à haute tige.

Les espaces communs doivent être traités en plantations, à raison d'un arbre minimum par logement, implantés librement.

ARTICLE 1Aub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

TITRE III

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe, non ou insuffisamment équipée, est une future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce et de petites industries.

Les équipements (voirie et réseaux souples) publics nécessaires, devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les éléments non mentionnés à l'article 1AUe2 et notamment :

- 1.1. Les constructions à usage hôtelier.
- 1.4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.5. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Les entreprises d'industries lourdes

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes à condition:

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
 - de s'inscrire dans un programme d'ensemble
 - de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.
- 2.1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination créant un ou des logements supplémentaires, à condition qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général.
 - 2.2. Les constructions et installations à usage d'activités économiques, d'industrie légère, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.
 - 2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
 - 2.4. Les entrepôts commerciaux, industriels et artisanaux.
 - 2.5. Les dépôts de véhicules sur des terrains clos physiquement et visuellement.

- 2.6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'activité implantée dans la zone et d'être accolées ou intégrées au volume d'activité.
- 2.7. Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.8. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de respecter la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

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

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

3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD 49.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- largeur minimale de chaussée : 5,5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8m

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

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

4.2 . Assainissement:

4.2.1. Eaux usées domestiques:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Les rejets des installations classées doivent être subordonnés au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales:

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

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

4.3. Electricité - Téléphone – Télédiffusion :

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies existantes, à modifier, ou à créer dans les conditions minimales suivantes:

- RD: 25 m de l'axe
- Autres voies: 10m de l'axe

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

6.3 En bordure du domaine public ou privé ferroviaire, tout propriétaire désirant élever une construction doit demander l'alignement.

6.4 L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.




ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

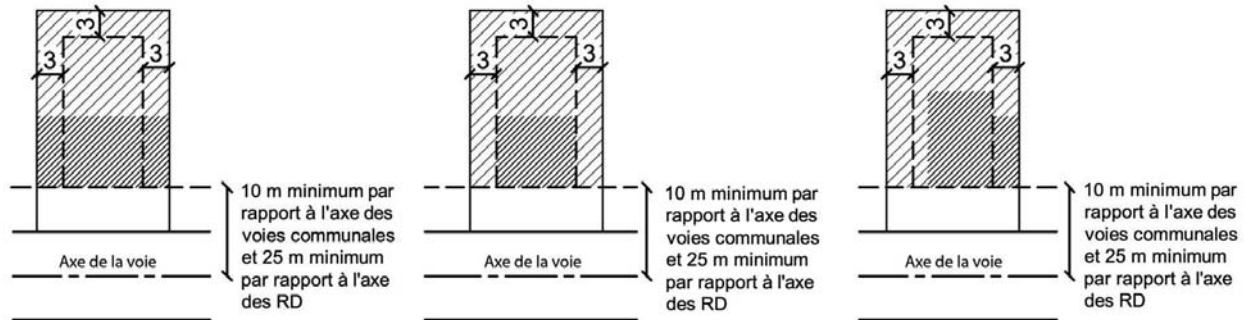
Les constructions doivent être édifiées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dans le respect des dispositions de sécurité en vigueur (réalisation d'un mur coupe-feu). En cas de non implantation en limites séparatives une marge minimale de 3m doit être respectée.
- soit à une distance minimale de 3m par rapport à chacune des limites.

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.

ZONE 1AUe

-  Zone constructible
-  Distance en cas de retrait en mètre
-  Exemple d'implantation de construction



ARTICLE 1AUe 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

13.2. - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation accolées au volume d'activité ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Toitures:

Les toitures des constructions à usage d'habitation accolées au volume d'activité doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

11.3. Clôtures:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80m de hauteur, et la partie maçonnée à 0,80m.

L'emploi de clôtures en plaques de béton moulé est interdit sur une hauteur de plus de 0.50 m.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Constructions à usage de logement de fonction:

Un garage et une place de stationnement par logement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services:

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3. Constructions à usage de commerce:

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

- entre 50 et 100 m² : 1 place
- - au-delà de 100 m² : 1 place par fraction de 50 m²

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts:

Une place de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5. Etablissements divers:

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Salles de réunion, de sport : 1 place pour 3 personnes

12.6. Modalités d'application:

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre à haute tige par 50 m² de terrain libre.

13.3. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations pouvant générer des nuisances.

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUf

CARACTERE DU SECTEUR 1AUf

La zone 1AUf est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat, de commerce, d'activités tertiaires..., c'est une zone communautaire multi-activités reconnue par le SCOT de la Métropole Nantes – Saint-Nazaire.

Les équipements publics (voirie et réseaux souples) seront à créer dans le cadre d'une ZAC en régie menée par la Communauté de Communes Cœur d'Estuaire.

ARTICLE 1AUf 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les éléments non mentionnés à l'article 1AUf 2 et notamment :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUf 2.
- 1.2. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.3 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 1.6. Les carrières.

ARTICLE 1AUf 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 2.1. Les constructions à usage d'activités économiques, d'industrie, de commerce et d'artisanat, de bureaux, de services d'hôtellerie ou para-hôtellerie et de restaurants ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement à condition de respecter les dispositions du présent règlement et de prendre en compte les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
- 2.2. Les entrepôts à condition d'être liés à des activités commerciales, industrielles et artisanales.
- 2.3. Les dépôts de véhicules sur des terrains à condition que ceux-ci soient clos physiquement et visuellement.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage de l'activité implantée dans la zone et d'être accolées ou intégrées au volume d'activité.
- 2.5. Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.6 Les équipements et constructions d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE 1AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès:

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

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

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

3.2 Voirie:

3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- largeur minimale de chaussée: 5,5 m
- largeur minimale de plate-forme: 8 m

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules notamment de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable:

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

4.2 Assainissement:

4.2.1. Eaux usées domestiques:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires :

Toute construction et installation doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Les rejets des installations classées doivent être subordonnés au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales:

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

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

4.3 Electricité - Téléphone - Télédiffusion:

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUf 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies existantes, à modifier, ou à créer dans les conditions minimales suivantes:

- 6 m de l'emprise de la voirie

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

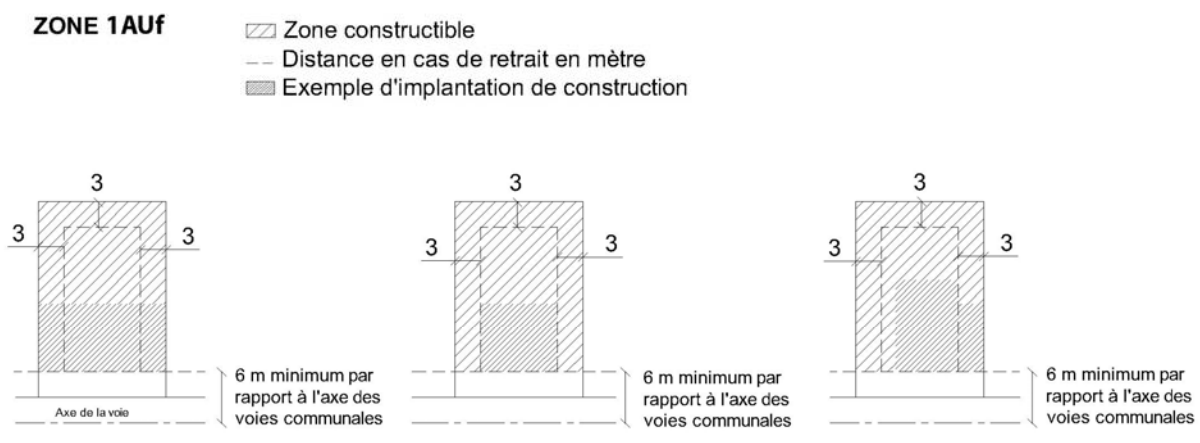
6.2 L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.

ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dans le respect des dispositions de sécurité en vigueur (réalisation d'un mur coupe-feu).
- soit à une distance minimale de 3 m par rapport à chacune des limites.

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.



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

Sans objet.

ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2 Clôtures:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2.50 m de hauteur, et la partie maçonnée à 0.80m.

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

ARTICLE 1AUf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le programme de chaque construction devra prévoir l'aménagement d'un nombre suffisant de places de stationnement en rapport avec les besoins générés par l'activité et la présence de personnel ou de clients. Aucun stationnement sur les espaces publics ne sera toléré

Modalités d'application:

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

ARTICLE 1AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notice d'insertion architecturale et paysagère devra intégrer les prescriptions du projet de ZAC pour la protection des haies existantes.

" Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles. Pour chaque parcelle, il sera demandé au minimum la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace de stationnement et la création d'espaces verts représentera un minimum de 10 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SHON maximale autorisée dans la ZAC : 371 000 m²

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- zone A : vocation agricole
- zone Ai : secteurs à vocation agricole inconstructible de la Folaine
- zone Ap secteurs destinés à protéger le caractère sensible des zones de marais

TITRE IV

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et de la richesse du sol et du sous-sol.

La zone Ai comprend des secteurs à vocation agricole inconstructible.

La zone Ap comprend des secteurs destinés à protéger le caractère sensible des zones de marais.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2

De plus, en secteur Ap, sont interdits les créations de nouveaux sites d'activités agricoles.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés à l'activité agricole.
- 2.2. Les constructions restauration, extension ou changement de destination pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantés, soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- 2.3. les changements de destination et les extensions mesurées à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations.
- 2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.
- 2.5. Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production restant l'activité principale).
 - et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants,
 - et que l'assainissement soit réalisable.
- 2.6. Les constructions, installations et voies à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- 2.7 En secteur Ap, ne sont admis que :
 - les constructions à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante, et de respecter une distance de 5 mètres entre l'axe des haies classées en Espaces Boisés Remarquables au titre de L 123-1-7 et tout point de la construction.
 - la pratique du camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager mais soumise à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par les articles R443 - 6 du Code de l'Urbanisme à condition d'être liée à une activité agricole existante,

- l'aménagement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes-auberges, dans les bâtiments existants à condition d'être lié à une activité existante,
 - les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.8. En secteur Ai, ne sont admis que les constructions, installations et voies à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure, superstructure ou des équipements et installations d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès:

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

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

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

3.1.3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.4. Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct qu'une route départementale (RD).

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plate-forme: 8 m.

3.2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1. Alimentation en eau potable :

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

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

branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 2 sont interdits.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Il est interdit de déverser les eaux usées dans les dépendances des chemins de fer.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut-être envisagé après examen de l'aptitude des sols, conformément à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Après la réalisation et la mise en service du réseau public d'assainissement, toutes les constructions devront être raccordées à celui-ci dans un délai de deux ans maximum.

Il convient de se reporter au cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

4.2.2. Eaux résiduaires:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit -être réalisé après examen de l'aptitude des sols, conformément à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Après la réalisation et la mise en service du réseau public d'assainissement, toutes les constructions devront être raccordées à celui-ci dans un délai de deux ans maximum.

Il convient de se reporter au cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

Il est interdit de déverser les eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

4.2.3. Eaux pluviales :

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

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

4.3. Electricité - Téléphone - Télédiffusion:

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies existantes, à modifier ou à créer, dans les conditions minimales suivantes:

- RD 17 : 35 m de l'axe pour toutes constructions
- autres RD : 25 m de l'axe
- autres voies: 10 m de l'axe

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

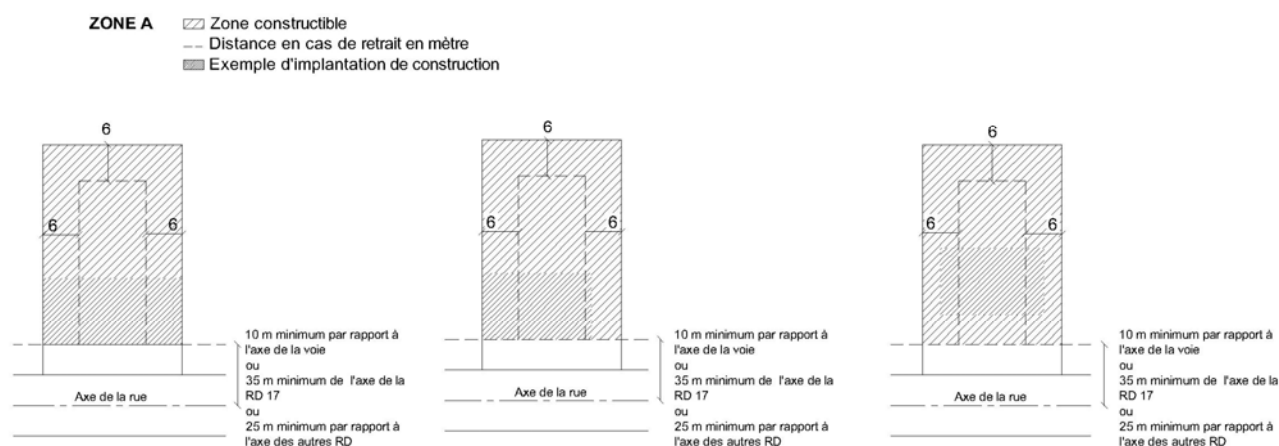
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet concerne une mise aux normes de bâtiments d'exploitation agricole.

6.3. Le nu des façades des constructions doit respecter le périmètre des stations de traitement des eaux usées, conformément au plan de zonage.

6.4. En bordure du domaine public ferroviaire, tout propriétaire désirant élever une construction doit demander l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à une ou plusieurs limites, une marge latérale égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.



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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Toitures:

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les tuiles peuvent cependant être autorisées en fonction de l'environnement.

11.3. Clôtures:

- 11.3.1. La hauteur des clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives ne peut être supérieure à 1.80 m, la partie pleine étant fixée à 0,80 m maximum.
- 11.3.2. Les éléments constitutifs de la clôture peuvent être doublés par une haie vive.
- 11.3.3. Les clôtures enduites doivent présenter un aspect identique à la construction principale.
- 11.3.4. L'emploi de clôtures en plaques de béton moulé est interdit sur une hauteur de plus de 0.50 m.
- 11.3.5. En limite du domaine public ferroviaire, tout propriétaire désirant établir une clôture doit demander l'alignement. En bordure de la voie ferrée, une clôture défensive sera imposée pour toute construction nouvelle.

11.4. Annexes :

Les annexes des habitations autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles sont détachées du volume principal. Elles sont en bois ou en matériaux identiques à la construction principale, ou habitation à laquelle elle se rapporte.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout défrichement, coupe ou abattage d'arbres opéré dans les Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L 123-1-7 figurés sur le plan, est soumis à autorisation du maire.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- zone Ng : secteur de dépôts de cendres de la centrale
- zone Nh : secteurs des hameaux
- zone Nl : secteurs à vocation de loisirs
- zone Ns : secteurs strictement protégés
- zone Nsp : secteurs strictement protégés de Natura 2000

TITRE V

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend quatre secteurs:

Le secteur Ng correspond au site de dépôts de cendre de la centrale.

Le secteur Nh correspond aux secteurs de hameaux où sont autorisées les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.

Le secteur Nl demande à être protégé en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Le secteur Ns est destiné à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale. Une sous-zoner Nsp identifie le secteur compris dans Natura 2000 où les équipements seront interdits.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. En zone Ng sont admis :

2.1.1 Les constructions, aménagements et installations liées ou nécessaires aux dépôts de cendre de la centrale.

2.2. En zone Nh sont admis l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement et ne générant pas les nuisances olfactives, sonores ou des poussières, aux conditions suivantes :

2.2.1. La réfection et l'extension mesuré à condition de concerner des bâtiments existants et que l'extension projetée soit contiguë à la construction actuelle et que l'ensemble des extensions ne représente pas plus de 1/3 de la SHON existante à la date d'approbation de la révision du PLU, et que l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension de la SHOB et les bâtiments d'élevage lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des habitations concernées.

2.2.2. Les changements de destination à condition de rester dans le volume existant, de concerner un bâtiment de qualité reconnu par ses matériaux et sa volumétrie et que les inter-distances avec les bâtiments agricoles voisins éventuels ne soient pas réduites. Le nombre de logements créé dépendra de la capacité des réseaux et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

2.2.3. Les annexes à condition de respecter les dispositions de l'article N11

2.2.4. Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à la réalisation de piscine dans le respect de l'article 7

2.2.5. Les équipements d'infrastructure qui ne peuvent être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, etc...)

2.2.6. Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

2.3. En zone Nl sont admis :

- 2.3.1. Les constructions et installations à condition d'être légères de loisirs et de détente
- 2.3.2. Les affouillements, exhaussements de sol et enrochements, digues, terrassements, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la création de plans d'eau à vocation de loisirs
 - ou qu'ils soient liés ou nécessaires à des ouvrages hydrauliques ou d'irrigation
- 2.3.3. Les équipements d'infrastructure qui ne peuvent être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, etc...)
- 2.3.4. Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

2.4. En zone Ns sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- 2.4.1 Les équipements d'infrastructure qui ne peuvent être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, etc...)
- 2.4.2 Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.4.3 Les constructions et installations liées ou nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou d'irrigation.
- 2.4.4 La réfection et l'aménagement des voies existantes.
- 2.4.5 L'entretien des étiers et cours d'eau à condition de ne pas modifier le régime hydrographique

2.5. En zone Nsp sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- 2.5.1 Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.5.2 Les constructions et installations liées ou nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou d'irrigation.
- 2.5.3 La réfection et l'aménagement des voies existantes.
- 2.5.4 L'entretien des étiers et cours d'eau à condition de ne pas modifier le régime hydrographique

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct qu'une route départementale (RD).

3.2. Voirie : Sans objet.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable:

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

4.2 Assainissement:

4.2.1. Eaux usées domestiques:

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisé après examen de l'aptitude des sols, et être conforme à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Après la réalisation et la mise en service du réseau public d'assainissement, toutes les constructions devront être raccordées à celui-ci dans un délai de deux ans maximum.

Il convient de se reporter au cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, lorsqu'un tel mode d'assainissement est envisagé.

4.2.2. Eaux pluviales:

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

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

4.3 Electricité - Téléphone - Télédiffusion:

Pour toute construction :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés sur le domaine privé.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des différentes voies existantes, à modifier ou à créer, dans les conditions minimales suivantes:

- ensemble des RD : 25 m de l'axe
- autres voies: 15 m de l'axe

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

6.2. Le nu des façades des constructions doit respecter le périmètre des stations de traitement des eaux usées conformément au plan de zonage.

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

7.1. Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 m à partir de la limite de recul définie à l'article N 6.

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à une ou plusieurs limites, une marge latérale égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

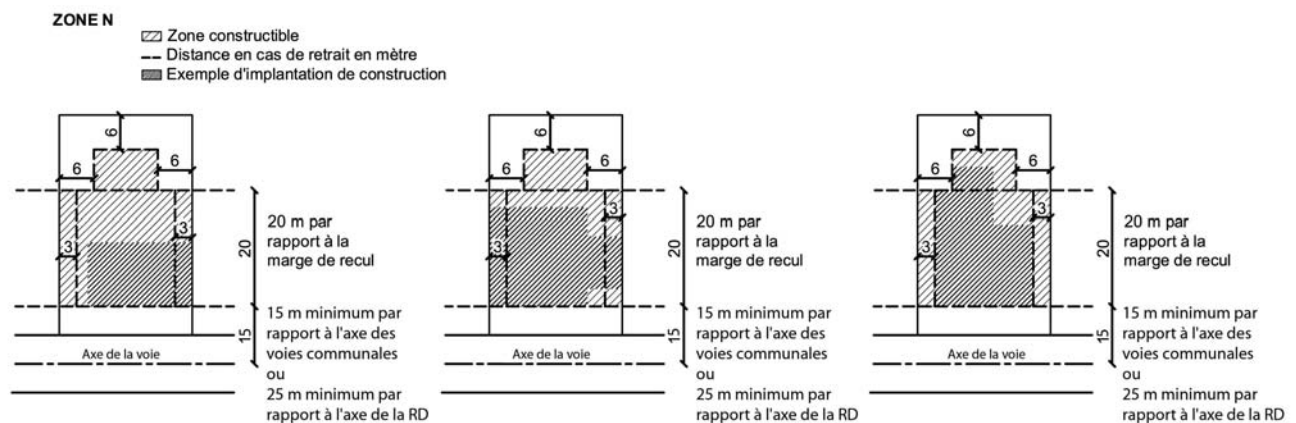
7.2. Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 m à partir de la limite de recul définie à l'article N 6.

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3. Implantation des piscines et de leurs locaux techniques

Les piscines, plages et locaux techniques doivent être implantés en recul de 3m par rapport aux limites séparatives.



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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau soit R + 1 + combles maximum.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

11.2 Toitures:

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles

doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les tuiles peuvent cependant être autorisées en fonction de l'environnement.

Les volumes secondaires peuvent être traités en toiture terrasse du moment que la composition d'ensemble s'intègre à l'environnement.

11.3 Clôtures:

11.3.1 Sur voie et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures est de :

- 0.80 m maximum pour les éléments pleins surmontés ou non d'une grille ou grillage jusqu'à 1.80 mètres maximum en tout.

La hauteur des autres clôtures ne peut être supérieure à 1.80 m.

11.3.2. Les éléments constitutifs de la clôture peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.3. Les clôtures enduites doivent présenter un aspect identique à la construction principale.

11.3.4. L'emploi de clôtures en plaques de béton moulé est interdit sur une hauteur de plus de 0.50 m.

11.3.5. Les matériaux bruts industriels doivent être enduits ou peints

11.3.6 En cas de reconstruction à l'identique de murs de pierres, la hauteur sera celle de l'existant.

11.4 Annexes:

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Quand elles sont détachées du volume principal, elles sont en bois ou en matériaux identiques à la construction principale, ou habitation à laquelle elle se rapporte. Quand elles sont accolées à la construction principale, elles doivent être en matériaux identiques à la construction principale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Tout défrichement, coupe ou abattage d'arbres opéré dans les Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L 123-1-7 figurés sur le plan, est soumis à autorisation du maire.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.