



22, rue Benjamin Franklin
Bâtiment Le Phoenix
85000 LA ROCHE-SUR-YON



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de BELLEVIGNY

Route de Dompierre

Lotissement à usage principal d'habitation " Allée des Poteries "

PA10.1 - RÈGLEMENT



Sommaire

1.	OBJET DU REGLEMENT	3
2.	CHAMP D'APPLICATION	3
2.1.	Occupations et utilisations du sol	3
2.2.	Accès et voirie	3
2.3.	Desserte par les réseaux	3
	Gestion des eaux usées	4
	Gestion des eaux pluviales	4
	Ordures ménagères	4
2.4.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.5.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.6.	Hauteur maximale des constructions	4
2.7.	Clôtures	5
2.8.	Stationnement des véhicules	5
2.9.	Espaces libres et plantations	5
2.10.	Surface de plancher maximale autorisée	5
3.	DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	6
3.1.	Gestion des espaces communs	6
3.2.	Servitudes diverses	6
	Droit de tour d'échelle	6
3.3.	Cautions	6
3.4.	Taxes	7
3.5.	Adhésion aux présentes	7
3.6.	Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	7
3.7.	Obligation du permis de construire	7

1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " Allée des Poteries " situé sur la commune de BELLEVIGNY, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du document d'urbanisme en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol

Les lots numérotés 1 à 8 du lotissement sont destinés à recevoir des maisons individuelles à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Le lot V1 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; il pourra recevoir suivant les besoins des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, une aire de dépôt des ordures ménagères, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite. La réalisation de plusieurs logements sur un lot est autorisée, sous réserve de validation par l'aménageur et la commune.

2.2. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la Route de Dompierre.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les accès préférentiels), celle-ci devra tenir compte des coffrets, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

2.3. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Toute modification des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, coffrets EDF, FT, etc...) sollicitée par un acquéreur ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

Gestion des eaux usées

Le secteur n'étant actuellement pas desservi par de l'assainissement collectif, les acquéreurs des lots auront à leur charge d'installer des systèmes de traitement autonomes de type microstation ou similaire.

L'étude d'assainissement non-collectif réalisée par CEMEAU jointe au permis d'aménager devra être prise en compte.

Chaque installation devra faire l'objet d'une étude de filière individuelle spécifique, et devra se conformer aux prescriptions techniques établies par le SPANC de la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Les rejets des eaux traitées se fera dans les branchements individuels des eaux pluviales mis en place.

Gestion des eaux pluviales

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs sont également invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, etc...).

Ordures ménagères

La collecte des déchets (container ordures ménagères et jaunes) se fera sur la route de Dompierre, sur l'aire de collecte aménagée à cet effet.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers devront être stockés dans les lots dès le lendemain de la collecte.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non constructibles par rapport aux voies définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci.

Les garages devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie par laquelle s'effectue l'accès automobile au terrain.

2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de composition du lotissement (PA4). Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 mètres à ces limites.

2.6. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions est limité à R+1.

Concernant les annexes et les abris de jardin, la hauteur est limitée à :

- 4,5 mètres pour les annexes ;
- 2,5 mètres pour les abris de jardins.

Les bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire au réseau assainissement EP. Des cotes minimum NGF peuvent être imposées au plan de composition du lotissement (PA4) ou sur les plans de ventes.

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.

Les mouvements de terre sont limités à 50cm par rapport au terrain naturel. Ils devront être réalisés de façon à revenir au niveau du terrain naturel en fond de lot.

2.7. Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les haies seront plantées à une distance minimale de 0.50m par rapport à la limite de propriété et seront de préférence composée d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés.

Les mûrs de clôture devront être enduits sur les deux faces dans des tons blanc ou pierre.

Les coffrets de branchements électriques devront être incorporés dans les clôtures.

Les murs de soutènement ne pourront excéder 50cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures devront respecter le plan des clôtures fourni en annexe du présent règlement (PA10.2).

2.8. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé, pour chaque lot libre, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif non clos **de dimensions minimales 6m x 5m**.

2.9. Espaces libres et plantations

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

L'espace entre la construction et la rue sera traité en revêtement perméable en privilégiant les espaces végétalisés et paysagers.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages afin d'éviter tout débordement en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales.

2.10. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 1 920 m² répartie équitablement entre chaque lot, soit 240 m² par lot.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Gestion des espaces communs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. Servitudes diverses

Les propriétaires de la maison existante sur la parcelle ZB n°55 bénéficieront d'une servitude de passage sur la voie du lotissement.

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun. Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par la commune sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique ou téléphone. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Caution

Chaque acquéreur de lot devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot et devra empierrer la zone de trafic des élévateurs ou autres engins afin de protéger la voirie.

Afin de responsabiliser les bénéficiaires et intervenants pour leurs constructions, chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500 € à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels, dans tout le lotissement, qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par le lotisseur, lors des constructions de logements.

Cette somme restera consignée chez le Notaire de l'opération.

Pour permettre au lotisseur d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages et d'obtenir le certificat d'achèvement de travaux prévu à l'article R315-36c du Code de l'Urbanisme, le bénéficiaire lui donne mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur ce compte séquestre. Ces sommes inhérentes aux réparations seront versées par le Notaire au lotisseur sur simple appel de fonds sans le concours des bénéficiaires.

Lorsque l'ensemble des travaux de finitions (voiries, trottoirs, espaces verts...) de la tranche seront achevés et réceptionnés par les services communaux, nous obtiendrons la délivrance du certificat de conformité du lotissement. Le lotisseur fera alors restituer, par le Notaire, les provisions non utilisées.

3.4. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de BELLEVIGNY à la date de dépôt du permis de construire.

3.5. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par la commune pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.6. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.7. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de BELLEVIGNY, tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Annexe 1 - Plan des clôtures

Maître d'ouvrage

TERIMMO ATLANTIQUE AMÉNAGEMENT PRODIGES

22, rue Benjamin Franklin
Bâtiment Le Phoenix
85000 LA ROCHE-SUR-YON

Géomètre - Expert BEL VMO

GÉOUEST

LES EXPERTS MOINS MAIS COMPTÉ LE PLUS SÉRIEUX

www.geoquest.fr
46 rue B. Franklin - BP 50352
85000 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 - contact@geoquest.fr

Verstrada

URBANISME & PAYSAGE

46 rue Benjamin Franklin - BP 50352
85000 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 - contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
Commune de BELLEVIGNY

Route de Dompierre

Lotissement à usage principal d'habitation
"Allée des Poteries"

PA10.2
PLAN DES CLOTURES

DOSSIER	L25200			
Référence AUTOCAD	L25200.DWG			
Référence PLAN	L25200-PA10.2.PDF			
Planimétrie	RGF93-CC47			
Nivellement	NGF-IGN69			
Echelle : 1/250				
Intéloc	Date	Dessinateur	Vérificateur	Modifications
a	07/01/2020	L. DONDANIAS		
b	24/02/2020	B. ROYALIN	L. DONDANIAS	
c	01/04/2020	B. ROYALIN	L. DONDANIAS	Modification clôture en limite espace agricole

LÉGENDE

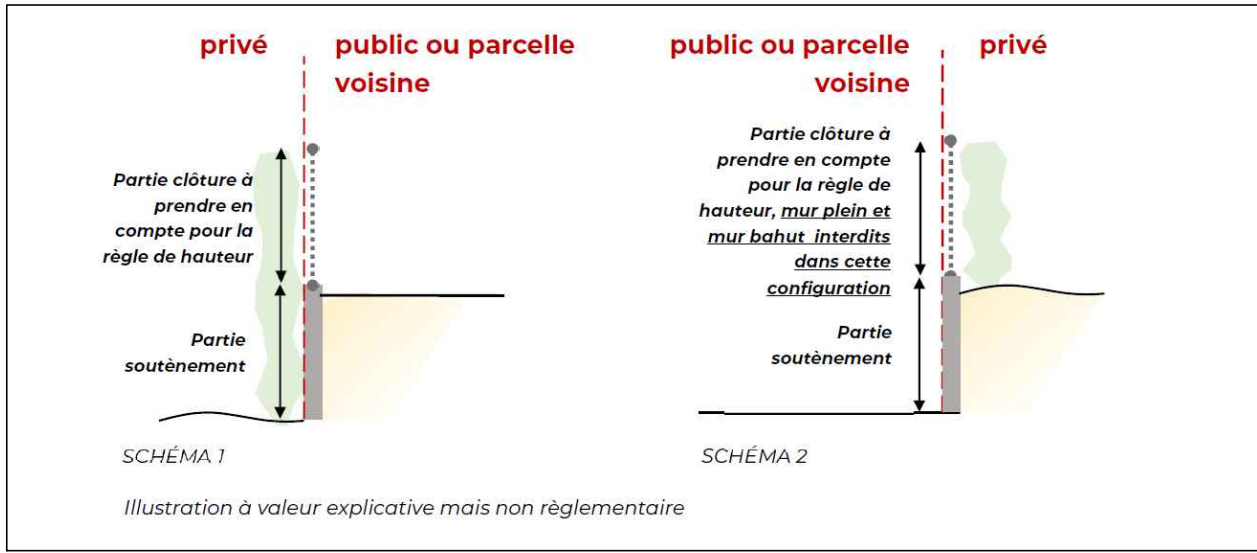
- Périmètre du Lotissement
- Zone non constructible
- Emplacement préférentiel et unique de l'accès automobile et du parking privatif non clos (dimension 6.00m x 5.00m minimum)
- Emplacement obligatoire et unique de l'accès automobile et du parking privatif non clos (dimension 6.00m x 5.00m minimum)
- Emplacement des places de stationnement publiques
- Espace Vert (engazonnement ou plantation arbustive)
- Végétation existante (non protégée)
- Aire de présentation containers ordures ménagères

Nota :
La superficie des lots est donnée à titre indicatif, elle ne sera définitive qu'après bornage.

LÉGENDE DES CLÔTURES

Préambule:

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel et doit être considérée hors partie soutènement (schéma 1). Afin de limiter l'impact visuel sur une parcelle privée attenante ou sur l'espace public, les murs de clôture pleins ou mur bahut, en prolongement d'un mur de soutènement, sont interdits (schéma 2).



Afin de limiter les murs de soutènement, les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette. Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.

Les mouvements de terre sont limités à 50cm par rapport au terrain naturel. Ils devront être réalisés de façon à revenir au niveau du terrain naturel en fond de lot. Les murs de soutènement ne pourront excéder 50cm de hauteur par rapport au terrain naturel.



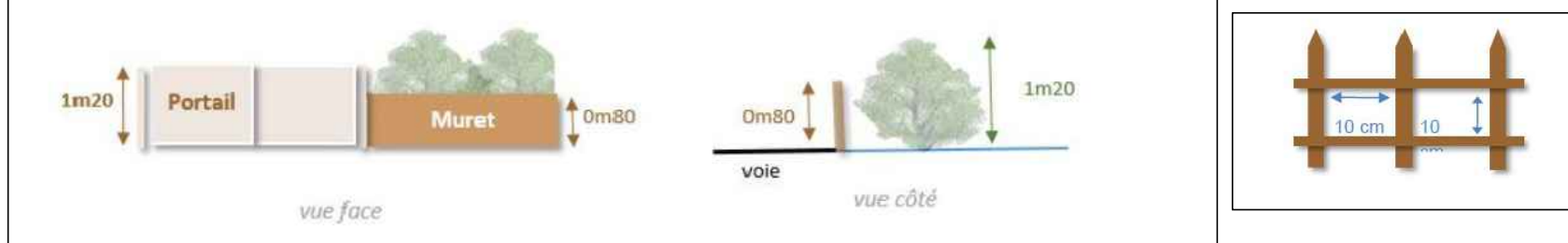
Clôture à l'alignement des voies et jusqu'au droit de la construction ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées :

Il est recommandé de ne pas clore l'espace, de façon à participer à l'ambiance du front de rue et à éviter des cloisonnements successifs peu harmonieux. L'espace entre la construction et la rue sera traité en revêtement perméable en privilégiant les espaces végétalisés et paysagers.

La pose de grillage ou autre clôture pour clore l'arrière du terrain est à privilégier dans le prolongement latéral de la construction plutôt qu'en façade sur rue.

La clôture éventuelle aura un hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris portails et végétation, et pourra être composée :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grillage, barreaudage, claire voie...) ;
- soit d'un mur plein maçonné dont la hauteur maximale admise est de 0,80 mètre. Ce mur sera recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale. Il pourra être doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre ;
- soit de bois, types rondsins ou lisses, disposés de manière ajourés, c'est-à-dire, espacés d'au moins 10 cm.



Clôture en limite séparative au-delà de la construction ou de 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les murs pleins sont limités à une hauteur de 1,80m et ne seront autorisés que sur une longueur de 6,00m maximum à partir de l'arrière de la construction. Ils seront obligatoirement enduits ou peints de couleur identique à celle de l'habitation



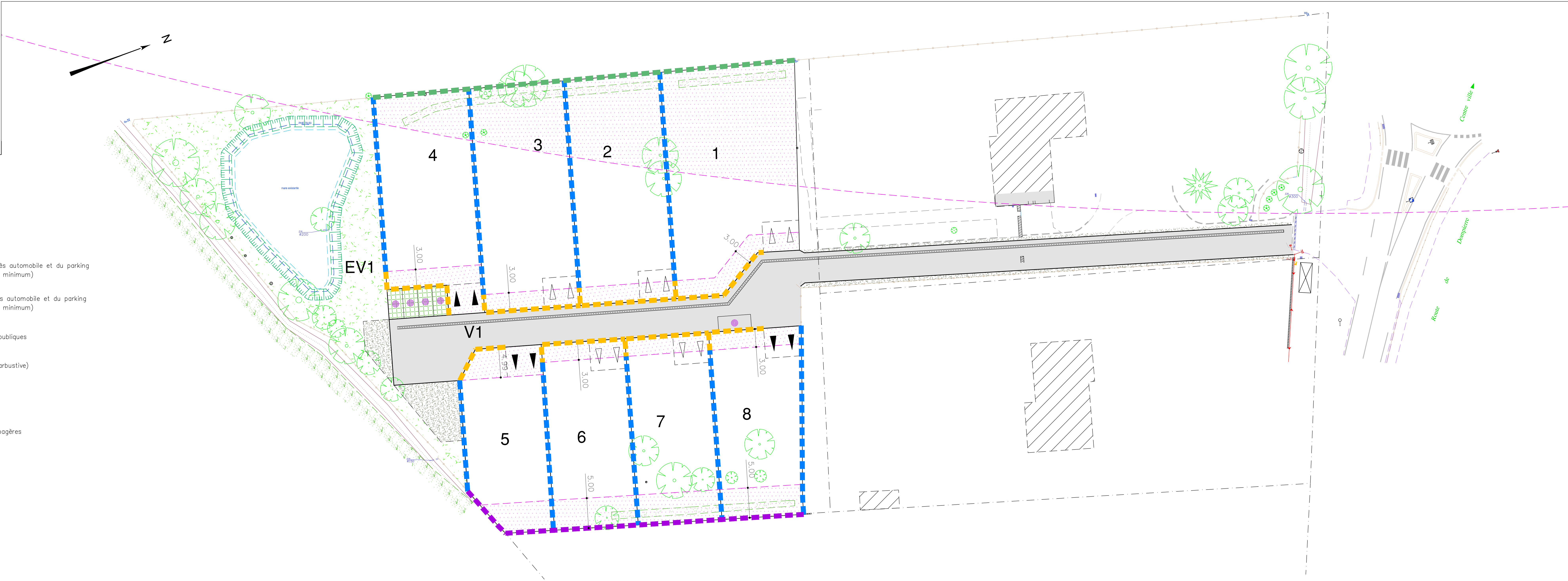
En limite de zone agricole :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les clôtures devront être composées de grillages souples ou rigides, idéalement à mailles larges pour permettre le passage de la petite faune, sans soubassement béton et seront doublées d'une haie. La haie existante pourra être conservée. En cas de mailles serrées, ou d'occultants, il est préconisé d'aménager des passages de 20x20cm pour petite faune, ou des trappe à hérisson.



Clôture en limite de l'opération :

La clôture sera constituée d'un grillage rigide gris anthracite d'une hauteur maximale de 2,00m sur poteaux de même couleur. Les seuls dispositifs occultants autorisés sont les lames occultantes en bois. Il est recommandé d'accompagner les clôtures de plantations (haies, massifs, plantes grimpantes). Les plantations (sauf grimpantes) devront être réalisées en retrait minimal de 50cm de la limite et le grillage sera posé en limite.



Annexe 2 – Règlement PLUi-H Zone Ah

Communauté de communes

Vie et Boulogne PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre V Dispositions applicables aux zones agricoles

Art R.151-23 du code de l'urbanisme : « 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. »

- **La zone agricole, dite A** recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. On distingue les sous-secteurs suivants :
 - **Ae** : activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions limitées ;
 - **Aep** : secteur dédié aux équipements publics ;
 - **Ael** : secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;
 - **Af** : secteur dédié aux terrains familiaux des gens du voyage ;
 - **Agv** : secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ;
 - **Ah** : village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification ;
 - **Ahz** : village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification et correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR) ;
 - **An** : secteur à proximité de l'enveloppe urbaine, constructions interdites ;
 - **Az** : secteur agricole couvert par un site patrimonial remarquable (SPR).

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

> DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

○ Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs dès lors :
 - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

○ Dans l'ensemble du secteur A, excepté le sous-secteur An:

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages dédiées aux exploitations agricoles ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages dédiées aux exploitations forestières.

○ Dans le sous-secteur Ael :

- les éoliennes non domestiques à condition que cela n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

> DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

○ Dans l'ensemble de la zone A, excepté le sous-secteur An:

- Les constructions et changements de destination vers l'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ces constructions :
 - sont implantées à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif. Le choix d'implantation sera cohérent avec les préconisations de « la Charte pour une Gestion Economique de l'Espace » de la Vendée et la charte encadrant les logements de fonction en zone agricole en annexe au présent règlement.
 - les découpages en drapeau du terrain d'assiette du projet seront interdits sauf contraintes techniques afin d'éviter le mitage agricole ;
 - le terrain d'assiette est limité à 500 m².
 - ont une emprise au sol limitée à 150 m² maximum à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
 - conditionnées à la réalisation des bâtiments d'exploitation en amont.
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes situées dans le prolongement de l'acte de production tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole ;

- Les changements de destination, extensions pour la création d'activité agro-touristiques, sous réserve :
 - que le bâti existant présente une qualité architecturale,
 - d'être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
- La réhabilitation de bâti existant et nouvelles constructions relatives au camping à la ferme, soumis à déclaration conformément à l'article R.443-6 du code de l'urbanisme, pouvant accueillir jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole ;
- La transformation des constructions à la date d'approbation du PLUi-H en date du 22 février 2021 à destination d'habitation pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;
- Les changements de destination vers une ou plusieurs habitations ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Seul un changement de destination intégral du bâtiment pourra être autorisé ; conjointement au changement de destination, les extensions, annexes et abris de jardins pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes existantes (cf alinéas suivants).
- L'extension limitée des habitations et annexes existantes (de tiers ou de fonction), à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve que :
 - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de l'habitation,
 - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol maximale autorisée de 150 m² soit respectée pour un logement de fonction.
- Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve :
 - d'une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
 - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
 - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les abris de jardin à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve :
 - d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
 - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions.

Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique jardin est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment.

- Les unités de méthanisation sous réserve de relever de l'agriculture au regard du code rural ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole notamment par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
 - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
 - d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
 - dans le cas de fouilles archéologiques,
 - de restauration du milieu naturel.
- **Dans le sous-secteur Az**, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.
- **Dans les sous-secteurs Ah et Ahz**, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
 - Les nouvelles constructions, extensions, annexes et changements de destinations dédiées à l'habitation ;
 - Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
 - Les résidences démontables et habitations légères à usage d'habitat permanent.
- **Dans le sous-secteur Ahz**, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.
- **Dans le sous-secteur Ae**, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
 - Les changements de destinations des bâtiments existants vers la destination autres activités du secteur secondaire ou tertiaire qui comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
Sont interdits les changements de destination des bâtiments existants vers la destination commerce et activité de service comprenant les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques et cinéma.
 - Les extensions et annexes des activités existantes incompatibles avec la vocation agricole du secteur. L'emprise au sol sera limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

- **Dans le sous-secteur Agv**, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
 - Les constructions, installations et ouvrages liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage.
 - L'emprise au sol des constructions édifiées sera limitée à 50m² à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.
- **Dans le sous-secteur Af**, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
 - Les constructions, installations et ouvrages liés aux terrains familiaux des gens du voyage.
 - L'emprise au sol des constructions édifiées sera limitée à 50 m² à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.
- **Dans le sous-secteur Aep**, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
 - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des eaux et des déchets.

ARTICLE A 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

○ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

○ Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

○ Eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

○ Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible

le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> VOIRIE

L'aménagement de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement de service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

■ RÈGLE GÉNÉRALE

○ Dans l'ensemble de la zone A :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres en tout point par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

○ Dans les sous-secteurs Agv et Af :

Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées en tout point, soit :

- en limite ;
- avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Le long des routes départementales les constructions seront implantées :
 - à 100 mètres au moins des axes de certaines parties des RD 948, 763 et 937 comme représenté sur le règlement graphique,
 - à 15 mètres au moins des axes des autres routes départementales ;

Ces marges de recul ne s'appliquent pas conformément à l'article L.111-7 et suivant du code de l'urbanisme :

 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection, à la transformation ou l'extension des constructions existantes,
 - dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées au plan de zonage et en annexe au PLUi-H dans le cadre d'un dossier loi Barnier ;
- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages et installations techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (pompe à chaleur, chaufferie, garde-corps, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
 - en recul, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies ouvertes à la circulation. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait.

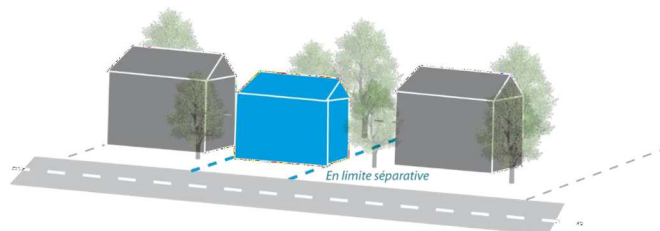
ARTICLE A 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ RÈGLE GÉNÉRALE

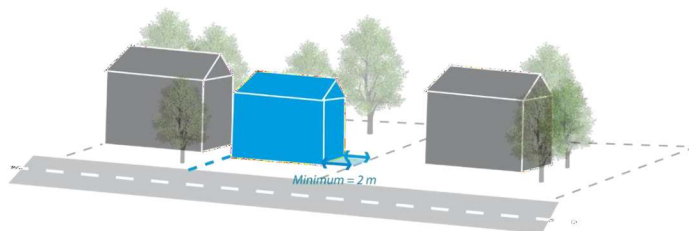
○ Dans l'ensemble de la zone A :

- **Pour les habitations (tiers ou de fonction),** les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :

- sur les limites séparatives ;

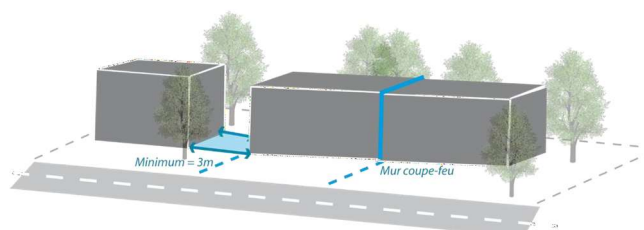


- en retrait, dans ce cas celui-ci ne doit pas être inférieur à 2 mètres par rapport à la limite séparative.



- **Pour les activités,** les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :

- en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe- feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal au terrain ;
- en retrait sur une limite ou sur les limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

○ Dans les sous-secteurs Agv et Af :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en tout point en limite ou en retrait avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
 - ou en retrait, sans réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin, la façade pourra être en retrait sans dépasser 0,50 mètre ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait ;
- le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives peut être réduit par la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser chez un tiers.

ARTICLE A5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

■ RÈGLE GÉNÉRALE

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

○ Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur des constructions agricoles ou forestières n'est pas règlementée. Toutefois, une hauteur spécifique pourra être demandée afin de maintenir l'harmonie d'ensemble.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Concernant les annexes et les abris de jardin, la hauteur est limitée à :

- 4,5 mètres pour les annexes ;
- 2,5 mètres pour les abris de jardins.

○ Dans le sous-secteur Ae :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

○ Dans les sous-secteurs Agv et Af :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

○ Dans le sous-secteur Ah :

Le gabarit des constructions est limité à R+1.

○ Dans le sous-secteur Ael :

La hauteur maximale est limitée à 165 mètres.

■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

> TOITURES

Une bonne intégration avec l'environnement, notamment à la végétation existante sera recherchée. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

▪ Pour les habitations :

Concernant les logements de fonction agricole, une étude paysagère démontrant l'effort de minoration de l'impact du projet sur le paysage, du choix de la végétation d'accompagnement et de la préservation au maximum du « capital » paysager pourra être exigée.

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 %,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une

construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Seront intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergies solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

▪ Pour les activités du secteur secondaire ou tertiaire :

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures sont autorisés.

> FAÇADES

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction,
- avec les constructions environnantes et le paysage,
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage, l'aspect patrimonial du bâtiment devra être respecté :

- Matériaux en cohérence en harmonie avec le bâtiment et son environnement,
- Respect des façades et des gabarits, notamment les ouvertures.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

▪ Pour les bâtiments d'activités

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés pour ce type de bâtiment, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

> CLÔTURES

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes.

Sont interdits les matériaux de fortune et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé...) devront être préservées. Leurs mises en état et leurs restaurations sont à privilégier.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

▪ Pour les habitations

Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté.
- Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

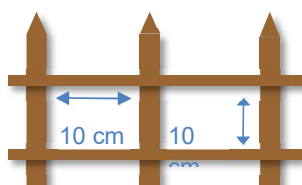
La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails, est de 1,20 mètre.

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grillage, barreaudage, claire voie...) ;
- soit d'un mur plein maçonné dont la hauteur maximale admise est de 0,80 mètre. Ce mur sera recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale. Il pourra être doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre ;
- soit de bois, types rondins ou lisses, disposés de manière ajourés, c'est-à-dire, espacés d'au



moins 10 cm.



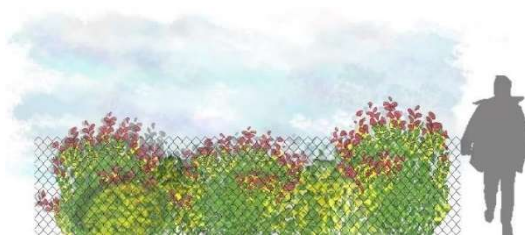
○ En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturelle, les clôtures devront



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

être à dominante végétale.

▪ Pour les activités économiques

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales,
- Les murets enduits de chaque côté,
- Les grillages.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

○ Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : grillage, barreaudage, claire voie...);
- soit d'un grillage soudé ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert ou de plaques-béton dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou un grillage soudé jusqu'à 2 mètres.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

○ En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures devront être à dominante végétale.



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE A 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

○ Dans l'ensemble de la zone A :

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Des plantations pourront être exigées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

▪ Pour les habitations :

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

▪ Pour les activités :

A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéole, noues, fossés enherbés, etc.).

○ Dans le sous-secteur Ae :

L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du sous-secteur Ae est limitée à 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

○ Dans les sous-secteurs Agv et Af :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50 m² maximum à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

ARTICLE A 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

Les aires de stationnements devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale,
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement,
- privilégier des revêtements perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales,
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour :

- les habitations (tiers ou de fonction) : 2 places de stationnement minimum par logement ;
- les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
 - des besoins des salariés et des visiteurs,
 - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.