

TITRE IV - CHAPITRE III - ZONE AD

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone AD correspond à la limite des eaux de l'étang de Diane, elle affecte l'étang de Diane à la conchyliculture et à l'aquaculture. Toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ces sites ne peut être délivré qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle comprend un secteur :

Le secteur ADi qui, inscrit dans le périmètre de protection des activités conchyliques et aquacoles, est inconstructible et regroupe les espaces agricoles situés sur les rivages de l'étang de Diane.

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

ARTICLE AD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception, de celles visées à l'article AD2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans le secteur ADi, toute construction est interdite.

ARTICLE AD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En dehors du secteur ADi dans lequel toute construction est interdite, seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes, sous réserve des dispositions indiquées au paragraphe 2 ci-après :
 - 1.1. L'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de leur affectation.
 - 1.2. Les constructions à usage d'activités directement liées et nécessaires aux activités conchyliques ou aquacoles.
 - 1.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des exploitants des activités conchyliques ou aquacoles, qu'elles soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation et qu'elles n'excèdent pas 150 m² de S.H.O.N.
 - 1.4. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à condition qu'ils soient techniquement nécessaires aux activités conchyliques ou aquacoles.
2. Nonobstant les dispositions énoncées aux points 1 et 2 ci-avant, pourront être autorisés :
 - 2.1. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et aires de stationnement.
 - 2.2. Les travaux confortatifs ou le changement de destination des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AD3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
- 2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- 3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE AD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

ARTICLE AD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
2. Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m² de manière à préserver le caractère du paysage agricole.

ARTICLE AD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe des voies communales existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales et d'au moins 35 mètres de l'axe de la R.N. 198.

ARTICLE AD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons.

ARTICLE AD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 5 mètres au minimum.

ARTICLE AD9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
3. Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles ou celles liées à l'activité du pénitencier dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE AD11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et agricoles.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles.
- Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.
- Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.
- Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits et les panneaux solaires sont intégrés dans le volume construit afin de préserver le caractère architectural et paysager des sites ruraux.

2.2. Pour les constructions à usage agricole :

- les couvertures industrielles pourront être autorisées : bac acier ou tôles ondulées, sous réserve d'une mise en œuvre conforme aux règles de l'art.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3. Les dépôts éventuels existants doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE AD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE AD13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, à l'exception des dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.