

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet de modification simplifiée du PLU

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Révision n°1	01/06/2004	31/03/2006	15/11/2006
Révision simplifiée n°1 et 2 Modification n°1	19/05/2010		16/09/2010
Projet de modification simplifiée du PLU	26/06/2015		



SOMMAIRE

I : NOTE LIMINAIRE

II : DISPOSITIONS GENERALES

III : DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC.....	19
CHAPITRE II : ZONE UE.....	26
CHAPITRE III : ZONE UA.....	33
CHAPITRE IV : ZONE UL.....	40
CHAPITRE V : ZONE UH.....	47

III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE AUC.....	55
CHAPITRE II : ZONE 1AUE.....	64
CHAPITRE III : ZONE 1AUA.....	73
CHAPITRE IV : ZONE 1AUL.....	81
CHAPITRE V : ZONE 2AU.....	88

IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A.....	95
CHAPITRE II : ZONE NA.....	103
CHAPITRE II : ZONE NH.....	113
CHAPITRE IV : ZONE NP _a	121
CHAPITRE V : ZONE NPL.....	124

NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- article 9 : emprise au sol
- article 10 : hauteur des constructions
- article 11 : aspect extérieur
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres-plantations-espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

a) La surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors oeuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plein pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

b) La surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D° n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLES

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

FONDS DE PARCELLES

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LIMITES LATERALES

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

PIECES PRINCIPALES.

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l'écart de cette construction**

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

EXTENSIONS

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accolée** à celle-ci.

ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune □

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'**exception** des articles suivants qui restent applicables :

L'article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R 111-3.2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

L'article R 111-4 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 qu'autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-15 le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

L'article R 111-21 (Décret.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) en vertu duquel 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 leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'article L 111-1-4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes dotées d'une carte communale, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des Paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

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

d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

Les articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'article L 315-8 : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

L'article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.421-6 : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

3.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :

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

3.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

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

3.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).

3.4 Sites archéologiques :

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opération ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les zones destinées aux carrières et aux mines existantes ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La zone centrale U.C. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.C.

La zone d'extension U.E. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.E.

La zone d'activité U.A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA

La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

La zone de hameau dense UH délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UH

2 Les zones à urbanisées équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AU

La zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AU.

3 Les zones agricoles et naturelles équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone agricole strictement protégée A délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.

La zone naturelle mixte NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.

La zone naturelle de hameau NH délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NH.

La zone de protection des sites et milieux exceptionnels NPa délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.

La zone naturelle de loisirs NPL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPL

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

a) :

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans un décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

ARTICLE 6 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

- les constructions nouvelles à l'exception de :

- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque : D.C.M. □ du... □ dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,

- 30 % □ de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,

sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ,

- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée,

ARTICLE 7 RAPPELS

Clôtures :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L.441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres, même isolé, sont soumises a accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protections des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Nota : Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichement à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123.1 7^{ème} alinéa.

Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret.

Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1-c du code de l'urbanisme).
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme),
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article L.430.1-f du Code de l'Urbanisme)
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme. La liste des bâtiments soumis au permis de démolir est la suivante, le détail se trouve en annexes à la page 11.

LOCALISATION	EXTRAIT CADASTRAL	NATURE DU BATI
Livré sur Changeon	1	Centre bourg, zone UC
La Marchelais	2	le four
La Basse Rivière	3	la ferme
Le Désert	4	le four
La Driais	5	La longère
La Heurterie	6	Ancien logis du XV siècle
La Morinai	7	la métairie du XV siècle
La Riodais	8	le four
Saint Modéron	9	La chapelle
La Terronnière	10	le four
Le Rocher Morin	11	Demeure
La Chevalerie	12	La Chapelle

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I: ZONE UC

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. Les caractéristiques d'urbanisation sont denses et le bâti est le plus souvent réalisé à l'alignement sur un parcellaire généralement étroit.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine à conserver et à restaurer et soumis au permis de démolir, la zone UC étant entièrement repérée sur les plans.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que les extensions et les constructions nouvelles sous réserve de préservation du caractère architectural originel.

La restauration, l'aménagement et la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions, ou a une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée et publique soit avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Dans le cas où la continuité du front bâti serait assurée par un mur de clôture éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celle des clôtures existantes, la construction ou une partie de la construction peut être implantée avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Règles alternatives aux dispositions ci dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires au maintien, à la pérennité ou à la mise en valeur du monument historique

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

3 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

4 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

2 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale ne pourra dépasser RDC+1+combles soit 7 m au maximum

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout du toit

Cependant, une hauteur pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour assurer une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE II: ZONE UE

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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

ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que les extensions et les constructions nouvelles sous réserve de préservation du caractère architectural originel.

La restauration, l'aménagement et la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, excepté par les chemins d'exploitation agricole, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi-tour sans faire marche arrière.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les annexes devront être implantées avec un recul de 3m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les annexes devront être implantées avec un recul de 3m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

4 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

5 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

1 Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

2 Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3m

L'implantation de bâtiments d'une hauteur totale n'excédant pas 4 m à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser RDC+1+combles, soit 6 m au maximum

La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit

Cependant, une hauteur pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour assurer une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

« Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division 10% d'espaces libres communs devront être intégrés au projet ».

Les constructeurs devront réaliser au moins 40% d'espaces verts par lots.

Les haies, bois, taillis d'intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE III: ZONE UA

ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...). compatible avec le développement urbain et le bâti existant.

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

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Toute occupation du sol qui nuirait au caractère spécifique et à la vocation de la zone est interdite.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions à usage artisanal, industriel et/ou commercial.

Les garages collectifs de caravanes

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements existants et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, excepté par les chemins d'exploitation, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, ou soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction s'effectuera sur l'implantation initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

3 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

4 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

5 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

1 Par rapport aux limites latérales :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 m.

Dans le cas de parcelles existantes de moins de 20m de largeur, la construction pourra s'implanter sur les limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

2 Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 4 m

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 4 m à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol initiale reste dans ce cas là possible.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale mais la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

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

Les surfaces laissées libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE IV : ZONE UL

ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

La zone ULa correspond aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone ULb correspond aux secteurs de plein air et de loisirs sans superstructure hormis les bâtiments destinés à des installations sanitaires.

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

ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

1 Sur la zone ULa uniquement

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions nouvelles de sport et de loisirs

Les aires de stationnement

2 Sur la zone ULb uniquement

Les constructions de sport et de loisirs

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

Les aires de stationnement nécessaire à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

Les installations sanitaires.

Les installations liées à la défense incendie

Les aires de camping et de caravaning

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, excepté par les chemins d'exploitation agricole, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

4 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

5 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ENSEMBLE DES LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

2 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par Monsieur L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la mise en valeur et à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique de l'église.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle hauteur.

Cependant, une hauteur pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour assurer une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE V: ZONE UH

ZONE UH

La zone UH est une zone qui correspond à un secteur de hameau dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg.

La zone UH concerne le secteur des Genêts

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes.

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

ARTICLE UH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.442.2 a du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités (article R.442.2 b du code de l'urbanisme).

Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442.2 b du code de l'urbanisme.

Les mines et les carrières

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux liés à la construction, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE UH 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les nouvelles constructions.

Les permis valant division et les lotissements

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

Les abris de jardin, les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole et les bâtiments annexes aux habitations sur terrain nu sont autorisés dans les limites fixées à l'article NH 9 et UH 10.

Les commerces de proximité et les établissements artisanaux sont autorisés dans les limites fixées à l'article UH 9 et UH 10.

Les changements de destination et les extensions du bâti existant sont autorisés à condition que :

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent

- avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre
- l'essentiel des murs porteurs est encore existant
- Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...)

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, excepté par les chemins d'exploitation agricole, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Pour recevoir une construction et satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur, tout terrain recevant une construction ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m²

En cas de création de terrain par détachement d'une propriété bâtie, la partie supportant la construction devra également respecter ce minimum

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

4 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

5 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 4m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments principaux.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m² 

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sur terrain nu est limitée à 50m².

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 50m².

ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit pour les habitations et les bâtiments professionnels.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est demandé d'installer 2 places de stationnement par foyers.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I: ZONE 1AUC

ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone naturelle équipée où est prévue à court terme l'extension du centre bourg sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux (ZAC de l'Abbaye) ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

La zone 1AUC devra reprendre les principales caractéristiques de la zone UC, elle correspond à une extension immédiate du centre bourg et de ses abords. La zone 1 AUC sera urbanisée dans le cadre de la ZAC de l'Abbaye.

La zone 1 AUC se décline sous deux zones :

- la zone 1 AUCa dite zone d'habitat moyennement dense, où l'on retrouvera une typologie de maisons d'habitation individuelles

- la zone 1 AUCb dite zone d'habitat dense, où l'on retrouvera une typologie d'habitat intermédiaire ou semi collectif et de maisons d'habitation individuelles denses.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations particulières d'aménagement spécifiques à la zone lorsqu'elles sont prévues, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de développement Durable.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UC et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UC ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions nouvelles.

L'aménagement et la restauration avec ou sans changement de destination à usage d'habitation ainsi que les extensions sous réserve de préservation du caractère architectural originel.

La restauration, l'aménagement et la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

L'accès à la zone 1 AUCa et 1 AUCb du Grand Clos de la Mission s'effectue dans le cadre du projet de la ZAC de l'Abbaye : par les voies existantes, à savoir par la RD 112 (voie du cimetière) et la place du Prieuré

L'accès à la zone 1 AUCb de la Bergerie s'effectue dans le cadre du projet de la ZAC de l'Abbaye : par les voies existantes, à savoir par la RD 112 et par la voie communale menant à la Peutelais.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, excepté par les chemins d'exploitation agricoles, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent y faire demi tour sans marche arrière.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou à une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d'assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...)

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 AUC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait de 1 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait de 1 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1 AUC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

1 Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

2 Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 4m à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

L'implantation des constructions est autorisée sur la limite de fonds de parcelles ou de fond de lot en zone 1 AUCb et 1 AUCa

3 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsque les extensions sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

ARTICLE 1AUC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Cependant, une hauteur pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour assurer une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout du toit

En zone 1 AUCa, la hauteur maximale des constructions est RDC + 1+ combles soit 7 m au maximum

En zone 1 AUCb, la hauteur maximale des constructions est RDC + 2 + combles soit 10 m au maximum.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

ARTICLE 1AUC 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas d'une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En zone 1 AUC et 1 AUCa, il est demandé d'installer 2 places de stationnement par logements (garage compris)

En zone 1 AUC et 1 AUCa, il est demandé d'installer une place de stationnement pour deux lots pour le stationnement des visiteurs.

En zone 1 AUCb, il sera demandé la réalisation de 1.5 place de stationnement par logement dans les espaces communs.

ARTICLE 1 AUC 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les haies, bois, taillis d'intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE II: ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations particulières d'aménagement spécifiques à la zone lorsqu'elles sont prévues, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés

La zone 1 AUE se décline sous deux zones :

- la zone 1 AUEa dite zone d'habitat moyennement dense, où l'on retrouvera une typologie de maisons d'habitation individuelles et de maisons mitoyennes.
Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la ZAC de l'Abbaye

- la zone 1 AUEb dite zone d'habitat dense, où l'on retrouvera une typologie d'habitat intermédiaire
Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la ZAC de l'Abbaye.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UE ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions nouvelles

L'aménagement et la restauration avec ou sans changement de destination à usage d'habitation ainsi que les extensions sous réserve de préservation du caractère architectural originel.

La restauration, l'aménagement et la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnements ouvertes au public.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

L'accès à la zone 1 AUE de La Bataille s'effectue par la rue du Haut Princé, et par le CR 50.
L'accès à la zone 1 AUE du Pré Coquart s'effectue par la rue Pierre du Colombier, par la rue de l'Ancien Presbytère, par la résidence du Parc et par le Clos de la Merceraie 2.
L'accès à la zone 1 AUE du Coquart s'effectue par l'ex chemin d'exploitation n°291

L'accès à la zone 1 AUEb de la Bergerie s'effectue dans le cadre de la ZAC de l'Abbaye, une desserte par les RD 794 et 112.
L'accès à la zone 1 AUEa de la Bergerie s'effectue dans le cadre de la ZAC de l'Abbaye, une desserte par les RD 794 et 112

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, excepté par les chemins d'exploitation répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque que les voies se termineront en impasse, il est demandé de créer une placette de retournement de telle sorte que tous véhicules puissent y faire demi tour sans marche arrière.

ARTICLE 1AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d'assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...)

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

a) Pour les zones 1 AUEa

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 1 m minimum (à l'origine le retrait était de 5m) par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

b) Pour les zones 1 AUEb

- par rapport à la RD 794, les constructions sur rue devront être implantées en retrait de 5 m par rapport à la voie

- par rapport aux autres voies, les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

c) Pour les autres zones 1 AUE

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les annexes devront être implantées avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 1 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les annexes devront être implantées avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé...)

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

1 Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

2 Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 4m à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

L'implantation des constructions est autorisée sur la limite de fonds de parcelles ou de fond de lot en zone 1 AUEb et 1 AUEa

3 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsque les extensions sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

ARTICLE 1AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 50% de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les zones 1 AUEa et 1 AUEb

ARTICLE 1AUE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Cependant, une hauteur pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour assurer une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4m à l'égout du toit.

En zone 1 AUE : la hauteur autorisée pour une maison d'habitation particulière est RDC+1+ un niveau de combles soit 6 m au maximum.

En zone 1 AUE : la hauteur autorisée pour un habitat collectif est RDC +2+un niveau de combles.

En zone 1 AUEa, la hauteur maximale des constructions est RDC + 1+ combles soit 7 m au maximum

En zone 1 AUEb, la hauteur maximale des constructions est RDC + 2 + combles soit 10 m au maximum.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

ARTICLE 1AUE 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas d'une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En zone 1 AUE et 1 AUEa, il est demandé d'installer 2 places de stationnement par logements (garage compris)

En zone 1 AUE et 1 AUEa, il est demandé d'installer une place de stationnement pour trois lots pour le stationnement des visiteurs.

En zone 1 AUEb, il sera demandé la réalisation de 1.5 place de stationnement par logement dans les espaces communs.

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les constructeurs devront réaliser au moins 40% d'espaces verts par lots.

Les haies, bois, taillis d'intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

Chapitre II : Zone 1 AUA

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux plans, sont soit celles des zones urbaines à vocation d'activités (UA) soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés aux activités.

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

ARTICLE 1AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

2 Sur l'ensemble de la zone :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UA ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUA2.

Toute occupation du sol qui nuit au caractère spécifique et à la vocation de la zone est interdite.

ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

2 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions à usage artisanal, industriel et/ou commercial.

Les garages collectifs de caravanes

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements existants et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

L'accès à la zone 1 AUA du Clos Hamelin s'effectue par la voie communale n°155.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, excepté par les chemins d'exploitation agricole, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE 1AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, ou soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, ou soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

4 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

5 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

1 Par rapport aux limites latérales :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 m.

Dans le cas de parcelles existantes de moins de 20m de largeur, la construction pourra s'implanter sur les limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

2 Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 4 m

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 4 m à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 1AUA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12m

La hauteur doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

ARTICLE 1AUA 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité.

ARTICLE 1AUA 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

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

Les surfaces laissées libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE III : ZONE 1AUL

ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'aménagement des espaces réservés aux sports, aux loisirs ou à la promenade.

La zone 1 AULa est destinée à recevoir une extension des espaces réservés aux sports et loisirs. Elle est reliée à l'assainissement collectif et peut accueillir des superstructures.

La zone 1 AULb est destinée à devenir une zone de détente accueillant des espaces verts et potentiellement du stationnement sans superstructures.

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

ARTICLE 1AUL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE 1AUL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Pour la zone 1 AUL a uniquement, il sera autorisé :

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions de sports et de loisirs.

Les aires de camping et de caravanning

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

L'accès à la zone 1 AULa s'effectue par la rue du Bois Hamon (RD 26)

L'accès à la zone 1 AULb s'effectue par la nouvelle voie créée dans le cadre de l'emplacement réservé n° 7 et éventuellement par l'Abbaye dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, excepté par les chemins d'exploitation agricole répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m

2 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

Cependant, une hauteur pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour assurer une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

ARTICLE 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE 1AUL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE IV : ZONE 2AU

ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

Les établissements, installations, utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les campings et aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont notamment admises, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'urbanisation future à des fins urbaines ».

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions nouvelles

L'aménagement et la restauration avec ou sans changement de destination à usage d'habitation ainsi que les extensions sous réserve de préservation du caractère architectural originel.

La restauration, l'aménagement et la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnements ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE.

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les annexes devront être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les annexes devront être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, dont la hauteur totale devra être en harmonie avec celles des clôtures voisines, assure la continuité du front bâti.

4 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

5 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

1 Par rapport aux limites latérales :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m

2 Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 4 m est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées si elles sont nécessaires le maintien, la pérennité ou la mise en valeur du monument historique

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont autorisées exclusivement les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Le patrimoine répertorié est à conserver et à restaurer. Il est soumis au permis de démolir.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sur l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

3.1 Pour les constructions :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles et leurs extensions devront être situées **à au moins 100 m de tout bâtiment accueillant une présence humaine régulière (habitation, hébergement, bureau, artisanat....) ou local appartenant à un tiers.**

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments occupés par des tiers, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances avec les tiers. Les extensions s'effectueront à l'opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s'effectuer face aux locaux occupés par des tiers.

La construction d'un nouveau siège d'exploitation n'est admise que si elle se situe à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

3.2 Le changement de destination :

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole :

La restauration, l'aménagement, l'extension avec ou sans changement de destination pour les besoins de l'exploitation agricole.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent

- avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre
- l'essentiel des murs porteurs est encore existant

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

La règle de distance de 100m ne s'applique aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations. Le logement peut s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti de l'exploitation agricole voisine.

Les activités considérées comme la diversification d'une activité agricole existante sous réserve d'être étroitement liées à l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, sont autorisées. Elles seront implantées à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations.

Sont donc autorisées les constructions nouvelles ou changement de destination au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire....)

La règle de distance des 100m ne s'applique pas non plus dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi

s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers.

Les changements de destination pour les activités de diversification sont autorisés.

Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole :

Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :

- de préserver le caractère architectural originel (en pierre ou en terre) ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
- que l'accès à la voie ou l'emprise publique soit sécurisé ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux exploitations agricoles ;
- de rester dans les volumes existants et sans extension ultérieure.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

3.3 Autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

Les bâtiments annexes aux habitations existantes sont autorisés uniquement si elles sont liées à un siège agricole.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les affouillements et exhaussements de sol, pour les constructions neuves, visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers ainsi que le mobilier urbain destiné à l'accueil et à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Les constructions et installations ayant un rapport avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole...)

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est autorisé à condition que l'accès à la voie ou l'emprise publique soit sécurisé.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, sauf par les chemins d'exploitation répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est autorisé à condition que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Les extensions et les annexes pourront être autorisés ou imposés dans le prolongement des bâtiments existants par rapport à l'alignement.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 4m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité de l'écoulement naturel.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments principaux

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m²

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies, bois, taillis d'intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

Chapitre II : Zone NA

ZONE NA

La zone NA comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Le patrimoine répertorié est à conserver et à restaurer. Il est soumis au permis de démolir.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE NA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2

ARTICLE NA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

3.1 Les constructions suivantes :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant

Les installations agricoles nouvelles et leurs extensions devront être situées **à au moins 100 m de tout bâtiment accueillant une présence humaine régulière (habitation, hébergement, bureau, artisanat...) ou local appartenant à un tiers.**

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments occupés par des tiers, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances avec les tiers. Les extensions s'effectueront à l'opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s'effectuer face aux locaux occupés par des tiers.

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation agricole, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances entre les 2 exploitations agricoles. Les extensions s'effectueront à l'opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s'effectuer face aux locaux occupés par le siège agricole voisin.

Les nouvelles installations agricoles ne sont admises que si elles se situent à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

3.2 Les changements de destination et les extensions

- Les changements de destination et les extensions du bâti existant sont autorisés à condition que :

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent



- avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre
- l'essentiel des murs porteurs est encore existant
- Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...)
- Etre situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole

Il ne peut y avoir de changement de destination non liée à l'exploitation à l'exploitation agricole à moins de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole.

Cette règle de distance ne s'applique aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations.

Le logement peut ainsi s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers

De plus, les extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers ainsi qu'entre les bâtiments agricoles liés à des exploitations différentes.

- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation.

La règle de distance ne s'applique pas dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers

Les changements de destination pour les activités de diversification sont autorisés.

3.3 Autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les abris de jardin, les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole et les bâtiments annexes aux habitations sur terrain nu sont autorisés dans les limites fixées à l'article NA 9 et NA 10. 

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

L'activité artisanale et commerciale liée à une habitation existante est autorisée dans les limites fixées à l'article NA 9 et NA 10 à condition que le bâtiment soit situé à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole. 

La recherche minière, les mines et les carrières ainsi que les bâtiments et installations directement liés aux chantiers d'exploitation.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, excepté par les chemins d'exploitation agricole, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 4m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité de l'écoulement naturel.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments principaux.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m²

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sur terrain nu est limitée à 50m².

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 50m².

L'emprise au sol maximale des bâtiments liés à l'activité artisanale et commerciale est limitée à 150 m².

ARTICLE NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE III: ZONE NH

ZONE NH

La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes.

La zone NH regroupe les hameaux qu'il a été décidé d'urbaniser, à savoir : Villeneuve/ La Bourdinais/ Les Gendreaux, La Saugueretière, La Chaire, La Bouverie.

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

ARTICLE NH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.442.2 a du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités (article R.442.2 b du code de l'urbanisme).

Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442.2 b du code de l'urbanisme.

Les mines et les carrières

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux liés à la construction, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE NH 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les nouvelles constructions.

Les permis valant division et les lotissements

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

Les abris de jardin, les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole et les bâtiments annexes aux habitations sur terrain nu sont autorisés dans les limites fixées à l'article NH 9 et NH 10.

Les commerces de proximité et les établissements artisanaux sont autorisés dans les limites fixées à l'article NH 9 et NH 10.

Les changements de destination et les extensions du bâti existant sont autorisés à condition que :

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent

- avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre
- l'essentiel des murs porteurs est encore existant
- Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...)

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, excepté par les chemins d'exploitation agricole, répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Pour recevoir une construction et satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur, tout terrain recevant une construction ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m²

En cas de création de terrain par détachement d'une propriété bâtie, la partie supportant la construction devra également respecter ce minimum

ARTICLE NH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE NH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 4m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NH 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments principaux.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m²

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sur terrain nu est limitée à 50m².

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 50m².

L'emprise au sol maximale des bâtiments liés à l'activité artisanale et commerciale est limitée à 150 m².

ARTICLE NH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit pour les habitations et les bâtiments professionnels.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

ARTICLE NH 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE NH 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE IV : ZONE NPa

ZONE NP_a

La zone NP_a est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, des ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

ARTICLE NP_a 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP_a 2

Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur.

Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

ARTICLE NP_a 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

1 Dans les marges de reculement

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampons à sec).

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues...)

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 3 à NPa 12

Sans objet

ARTICLE NPa 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V : ZONE NPL

ZONE NPL

La zone NPL est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air nécessitant peu de superstructures d'accompagnement.

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

ARTICLE NPL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPL 2

ARTICLE NPL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel et dans l'environnement

1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture du site au public.

Les aires de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique.

Les parcs d'attraction compatibles avec le milieu naturel (parc animalier) et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement.

Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement...).

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, excepté par les chemins d'exploitation agricole répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NPL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

2 Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique ou en retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE NPL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5m

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NPL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue et d'une hauteur maximale de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE NPL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NPL 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité