

→ COMMUNE DE BALAZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement modifié suite à la modification n°2 du PLU

→ Dossier d'approbation

POS/PLU	Prescription	Projet arrêté	Approbation
Elaboration			19/09/1986
Révision simplifiée n°1			06/12/2004
Révision n°1	24/02/2006	01/10/2007	03/06/2008
Modification n°1	24/09/2009		28/12/2009
Modification simplifiée n°1	27/06/2011		14/12/2011
Modification n°2	24/01/2012		22/03/2012

Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	12
1 ORGANISATION DU REGLEMENT	12
1.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
2 GRANDES DEFINITIONS	12
2.1 Le coefficient d'occupation du sol	12
2.2 Le coefficient d'emprise au sol	13
2.3 Les hauteurs d'immeubles.....	14
2.4 Lotissements anciens.....	14
2.5 Opérations groupée.....	14
2.6 Unité foncière ou terrain	14
2.7 Fonds de terrain	15
2.8 Limites latérales	17
2.9 Voies ouvertes à la circulation.....	17
2.10 Bâtiments annexes.....	18
2.11 Extension.....	19
2.12 Activités existantes.....	19
2.13 Logements de fonction	19
2.14 Vis-à-vis.....	19
II. DISPOSITIONS GENERALES	20
1.1. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :	20
1.1.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :	20
1.1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :	20
1.1.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :	20
1.1.4 Sites archéologiques :	20
2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	21
2.1 Les zones urbaines	21
2.2 Les zones à urbaniser	21
2.3 Les zones agricoles et naturelles	21
3 ADAPTATIONS MINEURES	21
4 MARGES DE RECULEMENT	22
5 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	22
6 RAPPELS.....	23
6.1 Coupes et abattages d'arbres	23
6.2 Défrichage.....	23
6.3 Secteur de protection des zones humides.....	23
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
1 ZONE UC	24
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	24
ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	24
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.	24
Accès	24
Voirie.....	25
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	25

Eau potable	25
Assainissement	25
Eaux usées	25
Eaux pluviales	25
Réseaux divers	25
ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	26
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	26
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	26
Voies piétonne.....	26
Autres emprises publiques (parcs...)	26
Règles alternatives.....	26
Réseaux divers	26
Réseaux d'énergie électrique.....	26
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	26
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27
Par rapport aux limites latérales.....	27
Par rapport aux fonds de terrain.....	27
Implantations différentes.....	27
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	27
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	27
a) Aspect général de la construction	27
b) Clôtures	28
c) Végétation	28
d) Bâti ancien	28
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	28
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	28
ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	28
2 ZONE UE	29
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	29
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	29
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE	30
Accès	30
Voirie	30
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	30
Eau potable	30
Assainissement	30
Eaux usées :	30
Eaux pluviales	31
Réseaux divers	31
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	31
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	31
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile .	31
Voies piétonnes	31
Autres emprises publiques (parcs...)	31
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	32
Réseaux divers	32

Réseaux d'énergie électrique.....	32
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement.....	32
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
Par rapport aux limites latérales.....	32
Par rapport aux fonds de terrain.....	32
Implantations différentes.....	32
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	33
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	33
a) Aspect général de la construction	33
b) Clôtures.....	33
c) Végétation	34
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	34
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	34
ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
3 ZONE UA	35
ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	35
ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	35
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.	36
Accès	36
Voirie.....	36
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	36
Eau potable	36
Assainissement.....	36
Eaux usées	36
Eaux pluviales	37
Réseaux divers	37
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	37
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	37
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	37
Voies piétonnes.....	37
Autres emprises publiques (parcs.....)	37
Règles alternatives.....	38
Réseaux divers	38
Réseaux d'énergie électrique.....	38
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement.....	38
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
Par rapport aux limites séparatives	38
Implantations différentes.....	38
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	39
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	39
a) Aspect général de la construction	39
b) Clôtures.....	39
c) Végétation	39

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	39
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	40
ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
4 ZONE UL.....	41
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	41
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	41
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.....	42
Accès	42
Voirie.....	42
ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	42
Eau potable	42
Assainissement.....	42
Eaux usées	42
Eaux pluviales	42
Réseaux divers	43
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	43
ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	43
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	43
Voies piétonnes.....	43
Autres emprises publiques (parcs...)	43
Règles alternatives.....	43
Réseaux divers	43
Réseaux d'énergie électrique.....	43
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	43
ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	44
Par rapport aux limites latérales.....	44
Par rapport aux fonds de terrain.....	44
Implantations différentes.....	44
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	44
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	44
a) Aspect général de la construction	44
b) Clôtures.....	45
c) Végétation	45
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	45
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	45
ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
1 ZONE 1 AUE	46
ARTICLE 1 AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	46
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES	46
Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations	47
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.....	47
Accès	47
Voirie.....	47
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	48

Eau potable	48
Assainissement	48
Eaux usées	48
Eaux pluviales	48
Réseaux divers	48
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	48
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	49
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	49
Voies piétonnes	49
Autres emprises publiques (parcs...)	49
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	49
Réseaux divers	49
Réseaux d'énergie électrique	49
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	49
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
Par rapport aux limites latérales	49
Par rapport aux fonds de terrain	50
Implantations différentes	50
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	50
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	51
a) Aspect général de la construction	51
b) Clôtures	51
c) Végétation	51
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	51
ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	52
2 ZONE 1 AUL	53
ARTICLE 1 AUL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	53
ARTICLE 1 AUL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES	53
ARTICLE 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE	53
Accès	53
Voirie	53
ARTICLE 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	54
Eau potable	54
Assainissement	54
Eaux usées	54
Eaux pluviales :	54
Réseaux divers	54
ARTICLE 1 AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	54
ARTICLE 1 AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	55
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	55
Voies piétonnes	55
Autres emprises publiques (parcs...)	55
Règles alternatives	55
Réseaux divers	55
Réseaux d'énergie électrique	55

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	55
ARTICLE 1 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
Par rapport aux limites latérales.....	56
Par rapport aux fonds de terrain.....	56
Implantations différentes.....	56
ARTICLE 1 AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	56
ARTICLE 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	56
a) Aspect général de la construction	56
b) Les clôtures	57
c) La végétation.....	57
ARTICLE 1 AUL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	57
ARTICLE 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	57
ARTICLE 1 AUL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	57
3 ZONE 1 AUA	58
ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	58
ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	58
Dans les marges de recul	58
Sur l'ensemble de la zone	58
Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations	59
ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.....	59
Accès	59
Voirie	59
ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	60
Eau potable	60
Assainissement.....	60
Eaux usées	60
Eaux pluviales	60
Réseaux divers	60
ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	61
ARTICLE 1 AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	61
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	61
Voies piétonnes.....	61
Autres emprises publiques (parcs.....)	61
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	61
Réseaux divers	61
Réseaux d'énergie électrique.....	61
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	62
ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
Par rapport aux limites séparatives	62
Implantations différentes.....	62
ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	62
ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	62
ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	62
ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	63
ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	63

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	63
ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
4 ZONE 2 AU	64
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	64
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES	64
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5.....	64
ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	64
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	64
Voies piétonnes	64
Autres emprises publiques (parcs...).....	65
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	65
Réseaux divers	65
Réseaux d'énergie électrique.....	65
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	65
ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	65
Par rapport aux limites latérales.....	65
Par rapport aux fonds de terrain.....	65
Implantations différentes.....	65
ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 14.....	66
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	67
1 ZONE A.....	67
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	67
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	67
Dans les marges de recul	67
Dans les secteurs soumis au risque d'inondation	67
Sur l'ensemble de la zone	67
a) Les constructions agricoles	68
b) Autres constructions autorisées.....	68
c) Constructions autorisées sur les secteurs ayant une trame zone humide ..	68
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.....	69
Accès	69
Voirie	69
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	69
Eau potable	69
Assainissement.....	69
Eaux usées	69
Eaux pluviales	69
Réseaux divers	70
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	70
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	70
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	70
Voies piétonnes	70
Autres emprises publiques (parcs...).....	70
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	70
Réseaux divers	71
Réseaux d'énergie électrique.....	71
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	71

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	71
Par rapport aux limites séparatives :	71
Implantations différentes.....	71
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	71
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	72
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	72
a) Aspect général de la construction	72
b) Clôtures.....	72
c) La végétation.....	72
d) Le bâti ancien.....	72
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	72
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	74
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	74
2 ZONE NA	75
ARTICLE NA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	75
ARTICLE NA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	75
Dans les marges de recul	75
Dans les secteurs soumis au risque d'inondation	75
Sur l'ensemble de la zone	75
a) Les constructions autorisées liées à l'agriculture	75
b) Les habitations existantes.....	76
c) Le changement de destination	76
d) Autres constructions autorisées.....	77
ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE.....	77
Accès	77
Voirie.....	77
ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	77
Eau potable	77
Assainissement.....	78
Eaux usées	78
Eaux pluviales	78
Réseaux divers	78
ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	78
ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	79
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	79
Voies piétonnes.....	79
Autres emprises publiques (parcs.....)	79
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	79
Réseaux divers	79
Réseaux d'énergie électrique.....	79
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	79
ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	80
Par rapport aux limites séparatives	80
Implantations différentes.....	80
ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	80
ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	80

ARTICLE NA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	80
ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	81
a) Aspect général de la construction	81
b) Clôtures	81
c) La végétation.....	81
d) Le bâti ancien.....	81
ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	81
ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	82
ARTICLE NA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	82
3 ZONE NPB.....	83
ARTICLE NPB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	83
ARTICLE NPB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	83
Dans les marges de recul	83
Dans les secteurs soumis au risque d'inondation	83
Sur l'ensemble de la zone	83
a) Les constructions autorisées liées à l'agriculture	83
b) Les habitations existantes	84
c) Le changement de destination	84
d) Autres constructions autorisées.....	85
e) Constructions autorisées sur les secteurs ayant une trame zone humide ..	85
ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE	85
Accès	85
Voirie.....	86
ARTICLE NBP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	86
Eau potable	86
Assainissement.....	86
Eaux usées	86
Eaux pluviales	86
Réseaux divers	86
ARTICLE NPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	87
ARTICLE NPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	87
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ..	87
Voies piétonnes	87
Autres emprises publiques (parcs...).....	87
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	87
Réseaux divers	87
Réseaux d'énergie électrique.....	88
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement	88
ARTICLE NPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	88
Par rapport aux limites séparatives	88
Implantations différente	88
ARTICLE NPB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	88
ARTICLE NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	88
ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	89
a) Aspect général de la construction	89
b) Clôtures	89
c) La végétation.....	89

d) Le bâti ancien.....	89
ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	89
ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	90
ARTICLE NPB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	90
4 ZONE NPL.....	91
ARTICLE NPL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	91
ARTICLE NPL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES.....	91
Dans les secteurs soumis au risque d'inondation.....	91
Sur l'ensemble de la zone.....	91
ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE.....	91
Accès.....	91
Voirie.....	92
ARTICLE NPL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	92
Eau potable.....	92
Assainissement.....	92
Eaux usées.....	92
Eaux pluviales.....	92
Réseaux divers.....	92
ARTICLE NPL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	93
ARTICLE NPL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	93
Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile..	93
Voies piétonnes.....	93
Autres emprises publiques (parcs...)	93
Règles alternatives aux dispositions ci-dessus.....	93
Réseaux divers.....	93
Réseaux d'énergie électrique.....	93
Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement.....	93
ARTICLE NPL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	94
Par rapport aux limites séparatives.....	94
Implantations différentes.....	94
ARTICLE NPL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	94
ARTICLE NPL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	94
ARTICLE NPL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	94
ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	94
a) Aspect général de la construction.....	94
b) clôtures.....	95
c) La végétation.....	95
ARTICLE NPL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	95
ARTICLE NPL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	95
ARTICLE NPL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	95

I. NOTE LIMINAIRE

1 ORGANISATION DU REGLEMENT

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

1.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- 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 des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

1.3 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 de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...) et des équipements existants

2 GRANDES DEFINITIONS

2.1 Le coefficient d'occupation du sol

Le COS 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 œuvre 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 œuvre 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 œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, 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.

2.2 Le coefficient d'emprise au sol

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 COS 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.

2.3 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, à partir du sol naturel, de la voirie ou de la côte d'aménagement de la zone (tel que précisé dans l'article 10 de la zone considérée) jusqu'au point le haut de la constructions sans inclure la hauteur des toitures.

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.

2.4 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).

2.5 Opérations groupée

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée sur un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération

2.6 Unité foncière 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, un plan d'alignement 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.

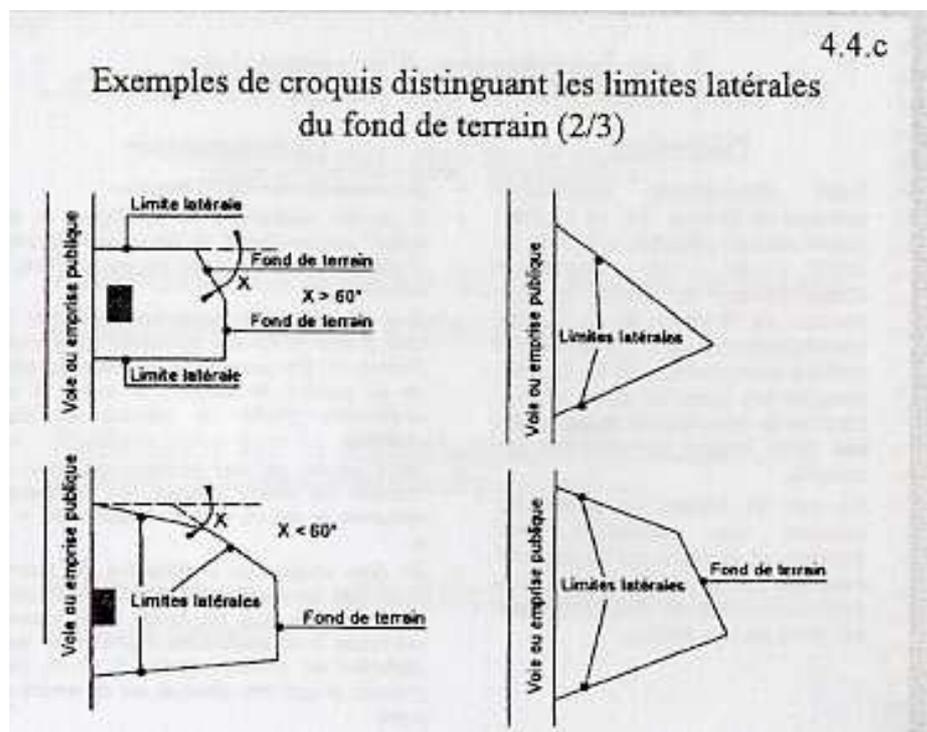
2.7 Fonds de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Le fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifié la construction.

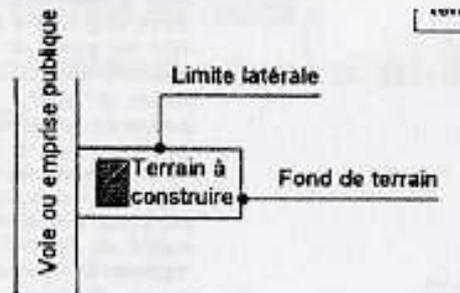
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

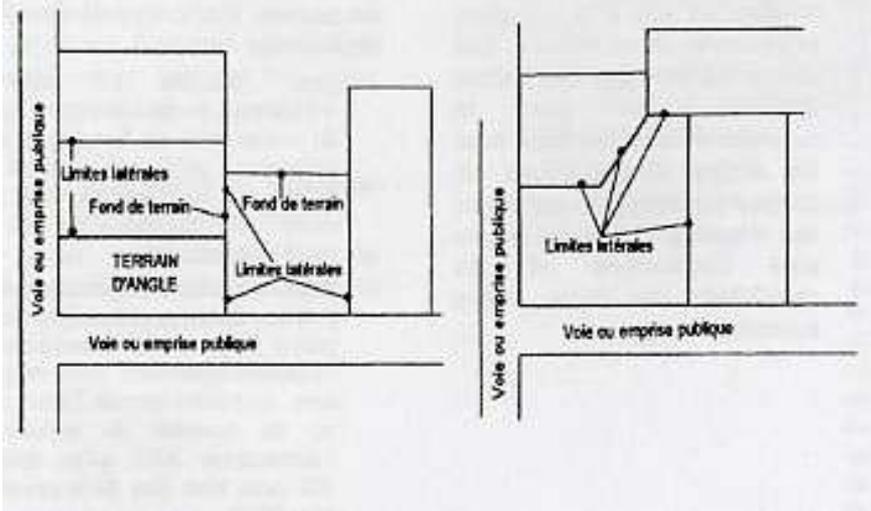
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

Il faut noter que la qualification de la limite s'effectue toujours pour le terrain où se situe le projet



4.4.d

Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (3/3)



2.8 Limites latérales

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.

2.9 Voies ouvertes à la circulation

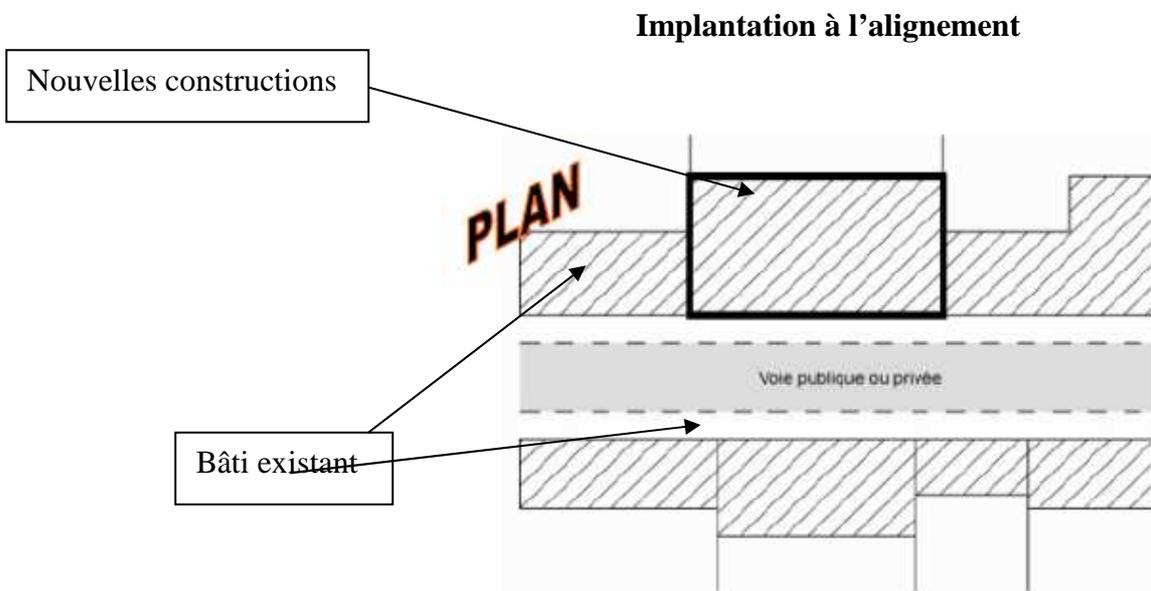
Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

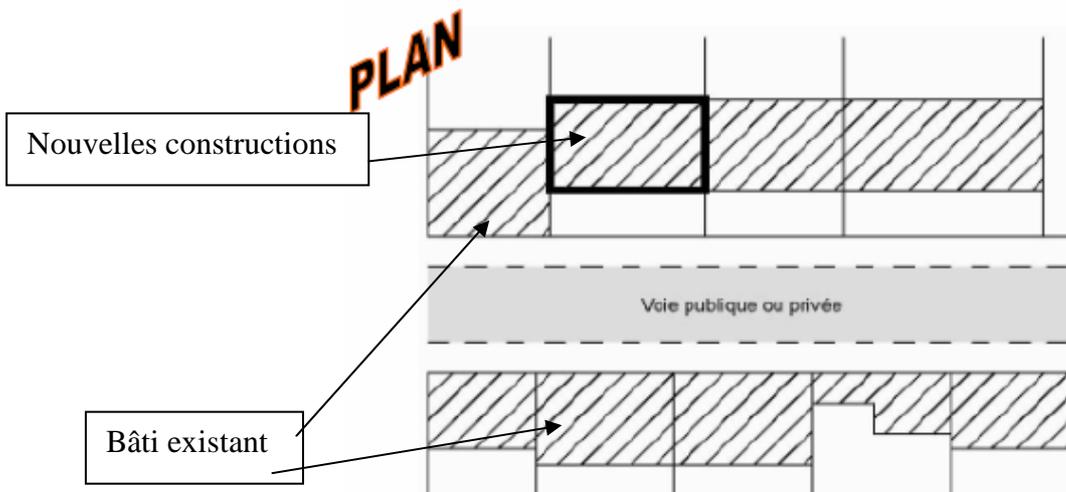
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L 123.2.c ou L 123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

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.

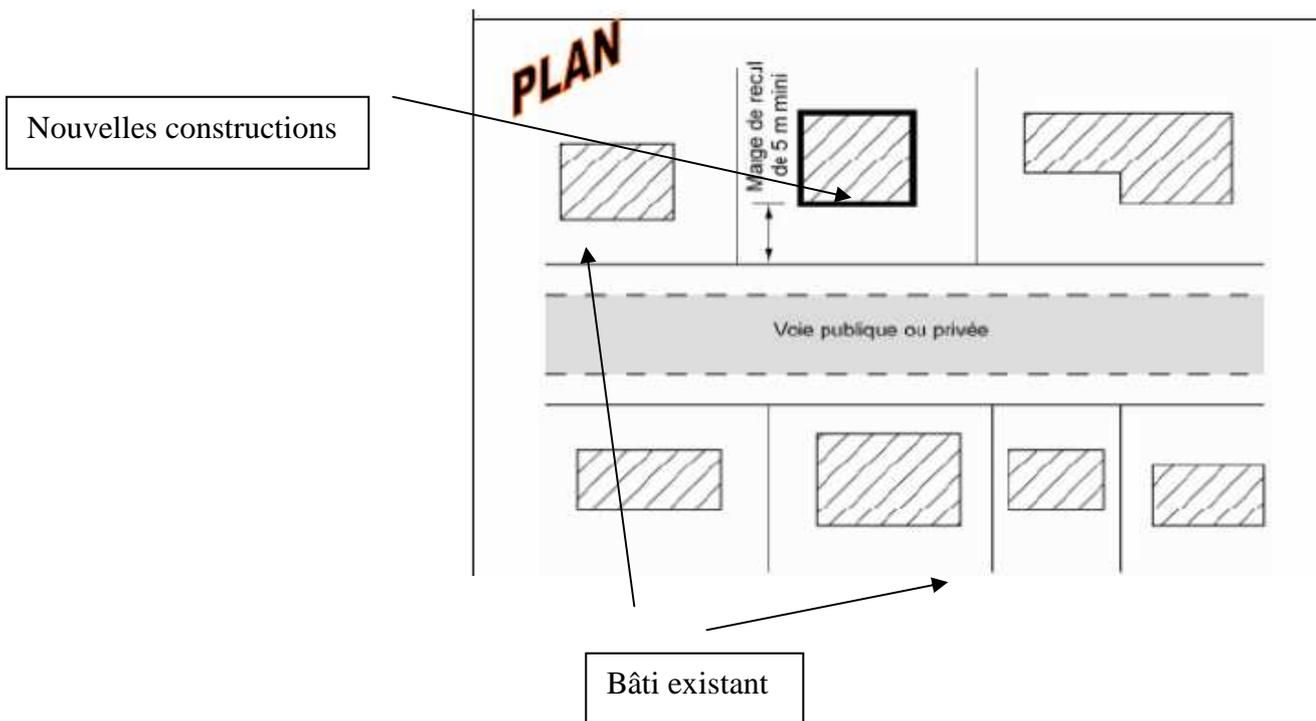
Exemples d'implantation par rapport à la voie :



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



2.10 Bâtiments 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.

2.11 Extension

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

2.12 Activités existantes

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

2.13 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitation, et quelquefois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour l'horticulture et les maraîchers (de façon moins évidente)

2.14 Vis-à-vis

Dans le cas de façade en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à #la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 9 m.

Si les façades en vis à vis ont une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 4 m

Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m

II. DISPOSITIONS GENERALES

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

1.1.1 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.

1.1.2 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...).

1.1.3 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).

1.1.4 Sites archéologiques :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuite (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toutes découvertes archéologiques (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doivent être signalées immédiatement au Maire de la commune ou au « Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00 »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « 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 portées à l'article 322 ».

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003 et le décret n° 2002.89 du 16.01.2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004-490 du 03.06.2004 « 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 définie par la loi du 17.01.2004 susvisée »

2 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 PLU 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.

2.1 Les zones urbaines

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

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

La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UL

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

2.2 Les zones à urbaniser

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

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

2.3 Les zones agricoles et naturelles

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

La zone d'habitat diffus NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.

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

La zone naturelle protégée NPB délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPB

3 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.

4 MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans (RD 178, 777, 130, 109, et 529)

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

Sont autorisés dans les marges de reculement portées aux plans (RD 178, 777, 130, 109, et 529)

- 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 décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

5 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 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,

6 RAPPELS

6.1 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).

6.2 Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés 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 1 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...).

6.3 Secteur de protection des zones humides

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé en 2007 / 2008 il est annexé au PLU en annexes 9, les zones humides repérées dans le cadre de cet inventaire sont répertoriées avec une trame spécifique et protégées dans le règlement des zones A et NPB.

Les constructions et occupations du sol de toute nature, soumise ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau sont interdites)

"toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que *tout aménagement même extérieur à la zone*, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, les remblais, les déblais, les drainages...".

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 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 autorisées.

Tout bâtiment du centre bourg est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer. La zone UC est soumise au permis de démolir.

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.

Les campings, aires de stationnement de caravanes même de moins de 3 mois et parcs résidentiels de loisirs

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.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Les extensions, les changements de destinations des constructions existantes sous conditions.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Électricité, 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.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonne

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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.

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 SEPARATIVES

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 3 m.

Par rapport aux fonds de terrain

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 est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

c) Végétation

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

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

d) Bâti ancien

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 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.

Il sera exigé une place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2 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.

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 installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 421.23 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées

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

Sont admis 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Les extensions, les changements de destinations des constructions existantes sous conditions.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

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

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 20 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

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.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Électricité, 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, 7 et 8 du présent règlement.

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

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

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, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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 SEPARATIVES

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 3 m

Par rapport aux fonds de terrain

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 est autorisée sur la limite de fonds de terrain à condition que la hauteur n'excède pas 3.50 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

M n°1

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 30 m² par habitation.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3.5 m au faîtage

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.20 m, la clôture sera doublée d'une haie végétative composée d'essences variées.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2m. Un mur de soutènement est autorisé d'une hauteur maximale de 60 cm.

Les clôtures composées de plaques de béton, les murs en parpaings bruts non enduits sont interdits.

c) Végétation

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

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.

Il sera exigé une place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat :

- obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

Les constructions et occupation du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

Toutes occupations du sol qui nuiraient au caractère spécifique de et à la vocation de la zone sont interdites.

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 421.23.f du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UA 2

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

Sont admis sur l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

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.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation

Les reconstructions d'habitation existante sans lien avec l'activité de la zone mais détruites suite à un sinistre

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit accolé ou intégré dans le même volume que le local lié à l'activité

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article L 421-4 et R 421-23 du code de l'urbanisme s'ils s'intègrent à l'environnement

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à l'aménagement de la zone

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

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 les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par le réseau collectif 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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques. 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...).

Réseaux divers

(Électricité, 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.

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.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum de l'axe de la voie

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives

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.

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.

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.

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.

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 SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la 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 5 m.

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.
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension mesurées d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu

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.

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 fixé de règles particulières

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une hauteur maximale de 12 m au faîtage est autorisée exception faite de certains éléments techniques tels que cheminées, silos limités à 15 m au point le plus haut.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

c) Végétation

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

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

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 ET PLANTATIONS

Les surfaces libres en retrait de l'alignement et en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement seront traités avec un aménagement paysager

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

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

4 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.

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

Les constructions et occupation du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

Toutes occupations du sol qui nuiraient au caractère spécifique de et à la vocation de la zone sont interdites.

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 421.23.f du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées

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

Sont admis sur l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

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 nouvelles à usage d'équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Les extensions, les changements de destinations des constructions existantes sous conditions.

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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

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.

Assainissement

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.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Électricité, 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.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives

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.

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.

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.

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.

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 AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 m.

Par rapport aux fonds de terrain

Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de terrain, 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.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

c) Végétation

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

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

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 ET PLANTATIONS

Les surfaces libres en retrait de l'alignement et en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement seront traités avec un aménagement paysager

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

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBA- NISER

1 ZONE 1 AUE

La zone 1 AUE est une zone naturelle équipée en pourtour 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.

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

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

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, 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.

ARTICLE 1 AUE 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 installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 421.23 f du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées

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

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif 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.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Dans la zone 1 AUE Rue de la Bergerie, les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs opérations

M n°2

Dans la zone 1 AUE Le Champ Richard , les constructions seront réalisées en une ou plusieurs opérations.

Dans la zone 1 AUE Rue de La Fleuriais, les constructions seront réalisées en une ou plusieurs opérations.

La zone 1 AUE de la Fleuriais devra être urbanisée en opérations de terrain d'au moins 5000 m² comportant un nombre minimum de 6 ou 7 logements.

ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

M n°2

Les accès à la zone 1 AUE de la Bergerie s'effectueront par la rue des Tilleuls et l'Allée des Dahlias

Les accès à la zone 1 AUE de la Fleuriais s'effectueront par la rue de l'Orgerie

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi tour

ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

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.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit

Réseaux divers

(Electricité, 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, 7 et 8 du présent règlement.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Les garages seront implantés avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie

Voies piétonnes

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 m

Par rapport aux fonds de terrain

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 maximale de 3.5 m au faîtage est autorisée sur la limite de fonds de terrain.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 20 m² par habitations.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions individuelles est de 9m au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions collectives est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.20 m, la clôture sera doublée d'une haie végétative composée d'essences variées.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2m. Un mur de soutènement est autorisé d'une hauteur maximale de 60 cm.

Les clôtures composées de plaques de béton, les murs en parpaings bruts non enduits sont interdits.

c) Végétation

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

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

c) Pour les constructions sur des lots individuels, il sera exigé deux places non closes de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Pour les opérations groupées, il sera exigé 2 places sur la parcelle en cas de nouvelles constructions.

M n°1

M n°1

d) Il sera exigé deux places de stationnement extérieures pour 3 lots dans les espaces communs.

e) Il sera exigé une place de stationnement pour 20 m² d'activité commerciale, de services.

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

b) Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

c) Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation.

M n°1

d) Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations, il sera intégré au minimum 30 % d'espaces verts dans les espaces communs (y compris les bassins tampons)

En période sèche, les bassins tampons pourront être ouverts à la population.

ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2 ZONE 1 AUL

La zone 1 AUL est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'aménagement des espaces réservés aux sports et aux loisirs

ARTICLE 1 AUL 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 affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 421.19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

Les campings, aires de stationnement de caravanes même de moins de 3 mois et parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement de caravanes même de moins de 3 mois

ARTICLE 1 AUL 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 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.

ARTICLE 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

L'accès à la zone 1 AUL s'effectuera par le chemin d'exploitation n° 124 et par la zone UL actuelle

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, no-

tamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

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.

Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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.

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 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 m.

Par rapport aux fonds de terrain

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.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

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

b) Les clôtures

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

c) La végétation

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

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

ARTICLE 1 AUL 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 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE 1 AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à 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, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

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

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone 1 AUA ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2

Toutes occupations du sol qui nuiraient au caractère spécifique de et à la vocation de la zone sont interdites.

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

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Dans les marges de recul

Voir article 5 des dispositions générales

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.

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.

Toute nouvelle construction devra être implantée à 15 m minimum des zones NA

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit intégré dans le même volume que le local lié à l'activité

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

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à l'aménagement de la zone

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

La zone 1 AUA pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies ou des réseaux. Les terrains seront urbanisés en plusieurs opérations

ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

L'accès à la zone 1 AUA de la Bouexière s'effectue par le chemin d'exploitation n°312 et par l'emplacement réservé n°5 (création d'une voie de desserte)

L'accès à la zone 1 AUA de la Jeliotière s'effectue par la RD 528

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

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)

Réseaux divers :

(Electricité, 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 AUA 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 ou encas 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)

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum de l'axe de la voie

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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.
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension mesurées d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu

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.

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

ARTICLE 1 AUA 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
- la passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une hauteur maximale de 12 m au faîtage est autorisée exception faite de certains éléments techniques tels que cheminées, silos limités à 15 m au point le plus haut.

ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET 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.

ARTICLE 1 AUA 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 en dehors des voies publiques, ils doivent correspondre aux besoins et installations de l'activité.

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres en retrait de l'alignement et en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement seront traités avec un aménagement paysager de type haie vive.

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

ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

4 ZONE 2 AU

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment 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 PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

ARTICLE 2 AU 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 2 AU 2.

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

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif 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 y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie
Les garages seront implantés avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie

Voies piétonnes

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 m

Par rapport aux fonds de terrain

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.

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 2 AU 8 A 2 AU 14

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1 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 autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation 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.

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

Dans les secteurs relatifs à la protection des zones humides et des cours d'eau identifiés aux plans de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2c.

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

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de recul

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des dispositions générales

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 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 dispo-

tions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

a) Les constructions agricoles

a) 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 en pierre et présentant un intérêt architectural.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU, elles ne doivent pas réduire les interdistances existantes.

b) Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers exception faite des installations de mises aux normes.

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf impossibilités techniques dues à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale (contraintes techniques, topographiques, configuration de la parcelle, présence d'une servitude, problème de maîtrise foncière...)

c) En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

Il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation.

d) 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 (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

b) Autres constructions autorisées

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les éoliennes et infrastructures liées à l'exploitation du site (local technique, sanitaires...)

c) Constructions autorisées sur les secteurs ayant une trame zone humide

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 travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...)

Les affouillements et exhaussements de sol 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)

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes classées « voies à grande circulation » (RD 777 et 178)

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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

Eau potable

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

Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...)

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 justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Electricité, 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.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les implantations des logements de fonction se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des bâtiments et installations agricoles se feront avec un retrait de 10 m minimum par rapport à la voie.

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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

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.

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 DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles est limitée à 15 m au faitage

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Les couvertures en tôles galvanisées brillantes sont interdites. Le recours au bardage bois est conseillé.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

c) La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

d) Le bâti ancien

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 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 ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

2 ZONE NA

La zone NA comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole existe et peut se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous certaines conditions.

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 autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de recul

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des dispositions générales

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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

a) Les constructions autorisées liées à l'agriculture

a) 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 en pierre et présentant un intérêt architectural.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU, elles ne doivent pas réduire les interdistances existantes.

b) Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier,) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou

local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers exception faite des installations de mises aux normes.

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf impossibilités techniques dues à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale (contraintes techniques, topographiques, configuration de la parcelle, présence d'une servitude, problème de maîtrise foncière...)

c) En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

Il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation.

d) 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 (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

b) Les habitations existantes

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes. Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine.

L'extension des constructions existantes est limitée à $20 \text{ m}^2 + 30 \%$ d'emprise au sol de la construction existante dans une limite maximale de 60 m^2

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

c) Le changement de destination

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants

Leur extension est limitée à $20 \text{ m}^2 + 30 \%$ d'emprise au sol de la construction existante dans une limite maximale de 80 m^2 .

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre
- une emprise au sol minimale de 40 m^2
- être situés à plus de 100m de tout bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

d) Autres constructions autorisées

Les bâtiments annexes sont autorisés dans les limites de l'article NA 9 et NA 10

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les piscines individuelles couvertes privées

L'hivernage de campings cars, de caravanes, de bateaux... dans un local.

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes classées « voies à grande circulation » (RD 777 et 178)

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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

Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage, par un puits.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

(Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...)

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 justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Electricité, 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.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les implantations des extensions des constructions existantes et des bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des logements de fonction se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des bâtiments et installations agricoles se feront avec un retrait de 10 m minimum par rapport à la voie.

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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

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.

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 DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 60 m²

L'extension des habitations existantes est limitée à 20 m² + 30 % d'emprise au sol dans une limite maximale de 60 m².

L'extension liée au changement de destination est limitée à 20 m² + 30 % d'emprise au sol de la construction existante dans une limite maximale de 80 m².

ARTICLE NA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3.5 m au faîtage

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles est limitée à 15 m au faîtage

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

Les couvertures en tôles galvanisées brillantes sont interdites. Le recours au bardage bois est conseillé.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

c) La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

d) Le bâti ancien

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 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.

En cas de changement de destination à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement (hors garage) par logement.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE NA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

3 ZONE NPB

La zone NPB constitue un espace naturel agricole qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Les occupations et utilisations nécessaires à l'agriculture sont autorisées.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous conditions.

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

a) Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPB 2

M n°1

b) Les dépôts divers de déchets sauf déchets inertes, les vieux véhicules, les ferrailles...

M n°1

c) Les nouvelles carrières et installations liées

d) Dans les secteurs relatifs à la protection des zones humides et des cours d'eau identifiés aux plans de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article NPB 2e.

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

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de recul

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des dispositions générales

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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

a) Les constructions autorisées liées à l'agriculture

a) 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 en pierre et présentant un intérêt architectural.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU, elles ne doivent pas réduire les interdistances existantes.

b) Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers exception faite des installations de mises aux normes.

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf impossibilités techniques dues à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale (contraintes techniques, topographiques, configuration de la parcelle, présence d'une servitude, problème de maîtrise foncière...)

c) En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

Il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation.

d) 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 (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

b) Les habitations existantes

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes. Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine.

Leur extension est limitée à $20 \text{ m}^2 + 30 \%$ d'emprise au sol de la construction existante dans une limite maximale de 60 m^2 .

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

c) Le changement de destination

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants

Leur extension est limitée à $20 \text{ m}^2 + 30 \%$ d'emprise au sol de la construction existante dans une limite maximale de 80 m^2 .

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre

- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100m de tout bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

d) Autres constructions autorisées

Les bâtiments annexes sont autorisés dans les limites de l'article NA 9 et NA 10

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les piscines individuelles couvertes privées

L'hivernage de campings cars, de caravanes, de bateaux... dans un local.

Les éoliennes et infrastructures liées à l'exploitation du site (local technique, sanitaires...)

M n°1

Les déchets inertes liés au remblaiement des carrières

e) Constructions autorisées sur les secteurs ayant une trame zone humide

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 travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...)

Les affouillements et exhaussements de sol 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)

ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes classées « voies à grande circulation » (RD 777 et 178)

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 NBP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage, par un puits.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

(Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...)

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 justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Electricité, 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 NPB 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 NPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les implantations des extensions des constructions existantes et des bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des logements de fonction se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des bâtiments et installations agricoles se feront avec un retrait de 10 m minimum par rapport à la voie.

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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 NPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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 NPB 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 NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 60 m²

L'extension des habitations existantes est limitée à 20 m² + 30 % d'emprise au sol dans une limite maximale de 60 m².

L'extension liée au changement de destination est limitée à 20 m² + 30 % d'emprise au sol de la construction existante dans une limite maximale de 80 m².

ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3.5 m au faîtage

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles est limitée à 15 m au faîtage

ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

Les couvertures en tôles galvanisées brillantes sont interdites. Le recours au bardage bois est conseillé.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

b) Clôtures

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

c) La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

d) Le bâti ancien

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 NPB 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.

En cas de changement de destination à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement (hors garage) par logement.

ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NPB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

4 ZONE NPL

La zone NPL constitue un espace naturel peu équipé affecté aux sports et aux loisirs et nécessitant peu de superstructures d'accompagnement

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 CONDITIONS SPECIALES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des dispositions générales

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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les bâtiments et installations liées aux activités sportives et de loisirs

L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains et de stationnement de caravanes ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la régulation des eaux pluviales ou à l'irrigation

Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site

ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE.

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.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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

Eau potable

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

Assainissement

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.

Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.

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...).

Réseaux divers

(Electricité, 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.

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.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les implantations des constructions se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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.

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.

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

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.

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 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 DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général de la construction

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

b) clôtures

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

c) La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques type conifères, lauriers palme sont interdites, il sera privilégié des haies bocagères.

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 ET PLANTATIONS

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

ARTICLE NPL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité