

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p.8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I	:	Zone UC	p.19
CHAPITRE II	:	Zone UE	p.31
CHAPITRE III	:	Zone UA	p.43
CHAPITRE IV	:	Zone UL	p.55

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I	:	Zone 1AUE	p.65
CHAPITRE II	:	Zone 1AUA	p.75
CHAPITRE III	:	Zone 1AUL	p.85
CHAPITRE IV	:	Zone 2AUA	p.91
CHAPITRE V	:	Zone 2AU	p.97

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I	:	Zone A	p.107
CHAPITRE II	:	Zone NA	p.117
CHAPITRE III	:	Zone NK	p.129
CHAPITRE IV	:	Zone NPi	p.135
CHAPITRE V	:	Zone NPa	p.141
CHAPITRE VI	:	Zone NPb	p.145
CHAPITRE VII	:	Zone NS	p.153

NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Article 1^{er}** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures
Article 12 : Stationnement des véhicules
Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION III - 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 des interdictions et des autorisations soumises à conditions spéciales.

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

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

Le présent règlement n'applique pas de COS pour l'ensemble des zones.

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 du règlement, 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.

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-

soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...)

BALCONS

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

ATTIQUE

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur qui s'inscrit dans le volume théorique des combles avec des pentes à 45°.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

L'emprise au sol est calculée globalement.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6 du règlement, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (donc y compris les espaces réservés aux « deux roues », les voies des lotissements privés et les chemins ruraux) .

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme (cf. p.10).

EXTENSION

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

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux **détachés** ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, réalisées sur le même terrain et implantées à l'écart de cette dernière. (*Ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...*) Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

ACTIVITES EXISTANTES

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

SHOB/SHON (art. R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La **S**urface **H**ors **O**uvre **B**rute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **S**urface **H**ors **O**uvre **N**ette 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. dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e. d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f. D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.
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 cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers 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.

LIMITES SEPARATIVES

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

1. article R111-1 : les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24-2 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

L'article R 111-2 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R 111-4 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R 111-15 qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-21 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du

projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les articles L 111-7 et suivants :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

Les articles L. 123-6 et L. 311-2

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

L'article L 442-14 : dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'article L 421-1 à L 421-4 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

L'article Article L 421-6 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure

d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

Articles R 111-30 à R 111-46 qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

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

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

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

3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

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

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

Le périmètre à l'intérieur duquel s'appliquera le droit de préemption urbain.

Les secteurs des zones où sont et où pourront être autorisés les mines et les carrières.

3.4 - Sites archéologiques :

- ★ Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites (poteries, monnaies, ossements, objets divers ...) doivent être immédiatement signalées 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 (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit : *"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*
- ★ La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
 - 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 janvier 2002 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2004.490 du 3 juin 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de*

sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

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

- * 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 d'activité **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.
- * La zone de sports et de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

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

- * La zone d'extension à court terme **1AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AUE, 1 AUA, 1 AUL.
- * La zone d'extension ultérieure **2AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2 AU et 2 AUA.

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

- * La zone agricole strictement protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- * La zone naturelle mixte **NA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.A.
- * La naturelle liée à l'exploitation minière **NK** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NK.
- * La naturelle de stockage de déchets inertes **NPi** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPi.
- * La zone de protection des sites et milieux exceptionnels **NPa** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.
- * La zone de protection de la nature et des sites **NPb** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.
- * La zone des terrains des gens du voyage **NS** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.S.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

Dans les marges de reculement portées au plan le long de la RD 177, RD 109, RD 14, RD 15 et RD 108.

Sont interdits :

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

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...),
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.
- les ouvrages de mises aux normes des bâtiments agricoles et des assainissements autonomes.

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Sans objet.

ARTICLE 7 - RAPPELS

Clôtures :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration préalable dans la ou les parties de la commune où le conseil municipal a délibéré.

Aménagements soumis à permis d'aménager :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Aménagements soumis à déclaration préalable :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat

permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Coupes et abattages d'arbres :

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

Défrichement :

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

Le défrichement des bois, non classés TC, 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 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Autres travaux :

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

Permis de démolir :

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme (L421-3) :

- s'il fait parti du bâti inclus dans la zone UC,
- s'il est protégé au titre des monuments historiques,
- - dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 421-28 du code de l'urbanisme),
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme.

Secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune et identifiés aux plans de zonage : une classification en zone de protection de l'environnement stricte (NPa).

En application de l'article L-123.1 du Code de l'Environnement, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Sélune), les constructions et occupations du sol de toute nature, soumises 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.

ARTICLE 8 – MIXITE SOCIALE

Conformément à l'article L.123-1-5 § 16 du Code de l'urbanisme : les zones U et AU devront comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH.

Cet objectif s'applique à l'ensemble des opérations de l'agglomération et non à chacune des opérations prises individuellement. Il pourra donc être adapté au niveau de chaque opération, avec accord de la commune et de la structure responsable du PLH, en cas de zone restreinte, tranches successives, caractéristiques plus ou moins pertinentes du secteur, etc. Toutefois, la collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, un tableau de suivi.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC

ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel 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.

Elle comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur, ...).

Tout bâtiment du centre de l'agglomération antérieur au 1^{er} quart 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme (L421-3) s'il fait parti du bâti inclus dans la zone UC.

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

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

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'habitations.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.
4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.
Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).
5. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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, la collectivité pourra imposer que celles-ci soient aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

Pour les rues repérées sur le plan, les constructions se feront à l'alignement.

Concernant les **autres rues**, les constructions nouvelles devront être implantées à 4 m au moins de l'alignement. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un mur de clôture éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

D'autres dispositions pourront être imposées pour des règles de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

Voies piétonnes et venelles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Règles alternatives

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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

Pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 m, assure la continuité du front bâti.

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.

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

Par rapport aux limites séparatives :

Pour les **rues repérées sur le plan**, les constructions se feront en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Concernant les **autres rues**, 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 3 m.

Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et leurs bâtiments annexes.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

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

2 - Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est déterminée par une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit et de 9 m au faîtage.

La ou les constructions devront s'inscrire dans un volume défini par ces hauteurs à partir d'un plan à 45° partant de la sablière pour rejoindre le faîtage.
Ce volume défini n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, les cheminées, les saillies traditionnelles et les motifs architecturaux.

	UC
Hauteur maximale (en nombre de niveau)	RdC + 1 + C

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 des bâtiments annexes est limitée à 3m50 au faîtage.

Pour les constructions sur des terrains situés en contrebas des voies, un dépassement de hauteur inférieur ou égal à la différence des niveaux de la voie et du sol du terrain naturel est autorisé sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

► CONSTRUCTIONS DE LA ZONE UC

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

ASPECT

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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 constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Murs

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Les murs en maçonnerie de brique de parement, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Baies

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

TOITURES

Souches de cheminée

Les souches existantes devront être conservées.

Celles qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.

Lucarnes / Gerbières

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Forme

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle). Le zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Les toitures terrasses sont interdites en zone UC sauf dans le cas d'un projet architectural le justifiant.

► RESTAURATION ET EXTENSION DU BATI 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, ...).

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

Les souches existantes devront être conservées.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► **SERRES, EXCROISSANCE VITREE ET AUVENTS**

Ils devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle (ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois, métal peint ou en aluminium suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Devantures commerciales nouvelles :

Dans le cas d'une réalisation d'une devanture, elle devra respecter la structure originelle de la construction.

► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites.

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus sauf dans le cadre d'un projet architectural le justifiant et/ou d'un projet redéfinissant les emprises publiques.

Clôture en bordure d'espace public :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en pierre naturelle surmontée d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans le cas de la réalisation d'un mur en continuité d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, il pourra être autorisé une hauteur équivalente au mur existant.

► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Tous les équipements publics et privés (coffrets EDF, boîte aux lettres ...) doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

Les points de collecte de tri sélectif devront faire l'objet d'une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Cette règle s'applique en cas de changement de destination.

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par construction nouvelle doivent être aménagés le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Cette règle s'applique en cas de changement de destination.

▪ **Pour les constructions neuves destinées à d'autres usages :**

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une étude particulière devra être réalisée pour chaque nouveau projet.

▪ **Pour les constructions existantes destinées à d'autres usages :**

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

Il n'est pas fixé de règle en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de .300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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 par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE UE

ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée constituant l'extension récente 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.

La zone UE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur,....).

- **UEa** correspondant au « faubourg »,
- **UEb** correspondant à la maison de retraite,
- **UEc** correspond aux secteurs de lotissements,
- **UEd** correspondant au secteur d'intérêt urbain et paysager.

Tout bâtiment de l'agglomération antérieur au 1^{er} quart 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

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

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

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.

Affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.
4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
5. Les bâtiments annexes aux constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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 nouvelles devront être implantées à 4 m au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées.

Voies piétonnes

Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

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.

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :

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

2- Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

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

ARTICLE UE 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain indiqué au tableau suivant :

	UE a	UE b	UE c	UE d
Emprise au sol maximale (en m ²)	Sans objet	60 %	50%	40 %

Pour les opérations d'aménagement et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du

projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède les pourcentages ci-dessus :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitation existante à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- Pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante.

Cet article ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre (L'emprise au sol initiale sera possible.)

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au point du milieu de chacune d'elles.

2 - Hauteur maximale :

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques figurant au tableau suivant :

	UE a	UE b	UE c	UE d
Hauteur maximale (en mètres)	9 m à l'égout 13 m au faîtage	12 m à l'égout 18 m au faîtage	7 m à l'égout 11 m au faîtage	6 m à l'égout 9,50 m au faîtage

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

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, il pourra être autorisé ou imposé un léger dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

En tous secteurs UE :

► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

ASPECT

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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 constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Murs

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Les murs en maçonnerie de brique de parement, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Baies

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

TOITURES

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise naturelle), de zinc ou de cuivre.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes et aux vérandas.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► **CLOTURES**

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Clôtures pour les constructions à usage d'habitations :

Les murs de clôtures existants pourront être entretenus. En cas de destruction, la reconstruction devra suivre les prescriptions suivantes.

Clôture en bordure des espaces publics :

Elles seront constituées d'une haie vive d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximum de 2 m.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

Des murets encadrant les entrées de garages sont autorisées à la condition qu'ils soient constitués des mêmes matériaux que la construction. Ils pourront être détachés ou en continuité du bâti existant.

En limite séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive d'essences variées.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un mur pourra être autorisé côté jardin en prolongement de la construction sur une distance limitée à 3 m.

Clôtures pour les équipements publics et les activités :

Les clôtures de feront en fonction de l'usage et du projet architectural.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Tous les équipements publics et privés (coffrets EDF, boîte aux lettres ...) doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

Les points de collecte de tri sélectif devront faire l'objet d'une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

► **CONSTRUCTIONS RECENSEES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1 DU CODE DE L'URBANISME :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et

photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

En secteur UEa :

► RESTAURATIONS

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, ...).

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

Les souches existantes devront être conservées.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► TOITURES

Souches de cheminée

Les souches de cheminées qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.

Lucarnes / Gerbières

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par construction nouvelle doivent être aménagés le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

▪ **Pour les constructions destinés à d'autres usages :**

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une étude particulière devra être réalisée pour chaque nouveau projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de .300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale correspondra au pourcentage par rapport à la surface de la parcelle indiqué au tableau suivant :

	UE a	UEb	UEc	UEd
Surface minimale (en %)	Il n'est pas fixé de règle particulière	30 %	40 %	50 %

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III : ZONE UA

ZONE UA

La zone **UA** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industrie, commerces, services) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone excepté le UAmp.

La zone UA comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur, ...).

- **UAa** correspondant aux secteurs d'activités économiques,
- **UAb** correspondant aux secteurs d'activités économiques,
- **UAc** correspondant aux secteurs d'activités à dominante commerciale,
- **UAd** correspondant aux secteurs d'activités à dominante artisanal et commerciale,
- **UAmp** correspondant aux secteurs d'activités dont les bâtiments présentent un intérêt patrimonial.
- **UAm** correspondant aux secteurs d'activités à proximité de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UA2.
2. Les opérations d'ensemble à d'autres usages qu'activités.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
5. Les carrières.
6. Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés).
7. Les constructions et du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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 y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.
4. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).
5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.
6. L'aménagement et l'extension limitée à 30 m² de SHON des constructions existantes à usage d'habitation.

Sur le secteur UAa :

7. Les logements de fonction.

Sur les secteurs UAb, UAc, UAd, UAmp, UAm :

8. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et

la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et notamment le règlement Sanitaire Départemental.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

- Sur les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAm :

Les constructions se feront avec un retrait minimum de **4 m** de l'alignement des voies routières publiques ou privées.

- Sur le secteur UAmp :

Les constructions se feront à l'**alignement** ou avec un retrait minimum de **1 m** de l'alignement des voies routières publiques ou privées.

Voies piétonnes

Sans objet

Voies ferrées :

Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'implantation pourra être autorisée à l'alignement.

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.

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :

- Sur les secteurs UAa et UAmp :

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 5 m.

- Sur les secteurs UAb, UAc, UAd, UAm :

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 5 m.

2- Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

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

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sur les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80%.

Sur les secteurs UAmp, UAm :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40%.

Sur l'ensemble des zones UA :

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par le document de l'opération d'ensemble (plans et

règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques n'excède pas ce pourcentage.

Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède les pourcentages ci-dessus dans le cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur UAa :

La hauteur maximale à est de 12 m de hauteur à l'acrotère.

Sur les secteurs UAb, UAc, UAd :

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portiques,...)

Sur les secteurs UAmp et UAm :

Les hauteurs des constructions ne pourront excéder les hauteurs des constructions existantes

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

▪ EN SECTEURS UAmp et UAm

Restaurations – constructions - extensions

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, ...).

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

Les souches existantes devront être conservées.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Aspect

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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

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

Toitures

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise).

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines ne sont pas autorisées.

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

▪ **EN SECTEURS UAa, UAb, UAc et UAd**

Aspect

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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

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

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les façades doivent être soit enduites, soit revêtues par des bardages ou vêtues de ton neutre. Les façades végétalisées seront autorisées.

L'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Le blanc et les couleurs lumineuses sont interdits.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

La grande simplicité des formes des bâtiments engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâtiment principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie « bureaux » (matériaux plus nobles).

Toitures

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Clôtures

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

- Clôtures bordant le domaine public :

Treillis soudé sur des poteaux métalliques implantés sans soubassement, doublés à l'extérieur d'une haie arbustive.

- Clôtures latérales :

Grillage de teinte neutre doublé d'une haie bocagère ou arbustive.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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. Il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sur les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAm :

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale représente par rapport à la surface totale de la parcelle : 20%

Sur les secteurs UAmp:

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale représente par rapport à la surface totale de la parcelle : 40%

Sur l'ensemble des zones UA :

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre à hautes tiges par 200 m² de terrain.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excèdera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV : ZONE UL

ZONE UL

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

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

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

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

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les campings et le stationnement de caravanes.
4. Les aires de stationnement.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

6. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.
7. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
8. La construction de bâtiments destinés à recevoir des activités de garderie, d'animation jeunesse, multimédia ...
9. Les équipements à caractère associatif, culturel et touristique.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 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 soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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

Réseaux divers

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

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.

ARTICLE UL 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 de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif assainissement, électricité ...)

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

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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.

Clôtures

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

La zone **1AUE** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation 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.

Il convient d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) 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.

Rappel : Conformément à l'article L.123-1-5 § 16 du Code de l'urbanisme : les zones U et AU devront comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH.

Cet objectif s'applique à l'ensemble des opérations de l'agglomération et non à chacune des opérations prises individuellement. Il pourra donc être adapté au niveau de chaque opération, avec accord de la commune et de la structure responsable du PLH, en cas de zone restreinte, tranches successives, caractéristiques plus ou moins pertinentes du secteur, etc. Toutefois, la collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, un tableau de suivi.

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

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

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

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL 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 reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.
4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
5. Les bâtiments annexes aux constructions existantes.

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'urbanisation du secteur 1AUE pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

Les accès aux secteurs 1AUE se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

2 - 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 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUE 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 1AUE 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 nouvelles devront être implantées à 4 m au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées.

Voies piétonnes

Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

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.

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :

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

2- Implantations différentes:

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

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

ARTICLE 1AUE 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 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder : 60%.

Pour les opérations d'aménagement et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre (L'emprise au sol initiale sera possible.)

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au point du milieu de chacune d'elles.

2 - Hauteur maximale :

Les constructions ne pourront dépasser : 7 m à l'égout et 11 m au faîtage.

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

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, il pourra être autorisé ou imposé un léger dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture.

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

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

ASPECT

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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 constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Murs

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Les murs en maçonnerie de brique de parement, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Baies

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

TOITURES

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise naturelle), de zinc ou de cuivre.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes et aux vérandas.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► **CLOTURES**

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Clôtures pour les constructions à usage d'habitations :

Les murs de clôtures existants pourront être entretenus. En cas de destruction, la reconstruction devra suivre les prescriptions suivantes.

Clôture en bordure des espaces publics :

Elles seront constituées d'une haie vive d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximum de 2 m.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

Des murets encadrant les entrées de garages sont autorisées à la condition qu'ils soient constitués des mêmes matériaux que la construction. Ils pourront être détachés ou en continuité du bâti existant.

En limite séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive d'essences variées. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un mur pourra être autorisé côté jardin en prolongement de la construction sur une distance limitée à 3 m.

Clôtures pour les équipements publics et les activités :

Les clôtures de feront en fonction de l'usage et du projet architectural.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Tous les équipements publics et privés (coffrets EDF, boîtes aux lettres ...) doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

Les points de collecte de tri sélectif devront faire l'objet d'une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par construction nouvelle doivent être aménagés le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

▪ **Pour les constructions destinées à d'autres usages :**

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une étude particulière devra être réalisée pour chaque nouveau projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de .300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE II : ZONE 1AUA

ZONE 1AUA

La zone **1AUA** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

Il convient 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.

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

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

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

ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL 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 reculement :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
5. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).
6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.

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'urbanisation du secteur 1AUA pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

Les accès aux secteurs 1AUA se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

2 - 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 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et notamment le règlement Sanitaire Départemental.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AUA 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 minimum de **4 m** de l'alignement des voies routières publiques ou privées.

Voies piétonnes

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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.

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

2- Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80%.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par le document de l'opération d'ensemble (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques n'excède pas ce pourcentage.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portiques,...)

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Aspect

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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

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

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ..., ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les façades doivent être soit enduites, soit revêtues par des bardages ou vêtements de ton neutre. Les façades végétalisées seront autorisées.

L'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Le blanc et les couleurs lumineuses sont interdits.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

La grande simplicité des formes des bâtiments engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâtiment principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie « bureaux » (matériaux plus nobles).

Toitures

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Clôtures

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

- Clôtures bordant le domaine public :

Treillis soudé sur des poteaux métalliques implantés sans soubassement, doublés à l'extérieur d'une haie arbustive.

- Clôtures latérales :

Grillage de teinte neutre doublé d'une haie bocagère ou arbustive.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale représente par rapport à la surface totale de la parcelle : 20%

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre à hautes tiges par 200 m² de terrain.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excèdera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE III : ZONE 1AUL

ZONE 1AUL

La zone **1AUL** est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à terme l'aménagement des espaces réservés aux équipements de sports, de plein air et de loisirs (éducation, culturel, social ...).

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE SELUNE : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

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

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

ARTICLE 1AUL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL 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 reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :

1. 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.
2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

Sur le reste des secteurs 1AUL :

1. 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.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les campings et le stationnement de caravanes.
4. Les aires de stationnement.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
6. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.
7. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
8. La construction de bâtiments destinés à recevoir des activités de garderie, d'animation jeunesse, multimédia ...
9. Les équipements à caractère associatif, culturel et touristique.

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'urbanisation du secteur 1AUL pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

Les accès aux secteurs 1AUL se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

2 - 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 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement 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 du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLES 1AUL 5 A 1AUL 13

Les règles applicables sont celles de la zone correspondante.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE IV : ZONE 2AUA

ZONE 2AUA

La zone **2AUA** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue ultérieurement l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

La zone 2AUA est pré affectée à l'activité.

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

ARTICLE 2AUA 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 2AUA2.

ARTICLE 2AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL 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 :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
5. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).
6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.

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'urbanisation du secteur 2AUA pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

Les accès aux secteurs 2AUA se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en

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

ARTICLE 2AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 2 AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

CHAPITRE V : ZONE 2AU

ZONE 2AU

La zone **2AU** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation 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.

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

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

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

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL 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 :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. 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.
3. La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

4. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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'urbanisation du secteur 2AU pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

Les accès aux secteurs 2AU se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

2 - Voirie

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains déjà construits à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 2AU 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 de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

Voies piétonnes

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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

Réseaux divers

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

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.

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

Par rapport aux limites séparatives :

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:

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

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
2. L'aménagement de terrains de caravanes, sauf le caravanage à la ferme.
3. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2

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

Sont admis 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 reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

1. 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.
2. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. 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.
4. 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.
Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).
5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit :
 - être justifié par la nécessité de la présence permanente de l'exploitant du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
 - être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
 - être situé à une distance inférieure à 100 m des bâtiments de l'exploitation nécessitant la présence permanente.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

6. Le changement de destination des bâtiments dans le but de recevoir des 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, ...).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

7. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

L'accès à une opération pourra être subordonné à l'avis de la commune lorsque celle si présente un caractère de voie à grande circulation.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les chemins piétons, les GR, sur les voies publiques ayant le statut de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 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 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 constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Voies piétonnes

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée.

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les ouvrages de mises aux normes des bâtiments agricoles et des assainissements autonomes.

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.

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.

Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

► BATIMENTS A USAGE AGRICOLE

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre. Les plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances visuelles devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS DES BATIMENTS RECENTS A USAGE D'HABITATIONS

ASPECT

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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.

FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

TOITURES

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS DU BATI ANCIEN A USAGE D'HABITATIONS

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, ...).

L'utilisation du PVC est interdite. Les menuiseries (fenêtres, portes, volets ...) devront être peintes.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

Les souches existantes devront être conservées.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► CONSTRUCTIONS RECENSEES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L 123-1 :

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

► CLOTURES DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées constituée d'essences bocagères s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences

Louvigné du Désert - Règlement

vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE II : ZONE NA

ZONE NA

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

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS À CONDITIONS SPECIALES

Sont admis 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 reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur la zone NA :

- 1- 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.

- 2- 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.
- 3- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles (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.

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte),

- 4- En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit :
 - être justifié par la nécessité de la présence permanente de l'exploitant du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
 - être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
 - être situé à une distance inférieure à 100 m des bâtiments de l'exploitation nécessitant la présence permanente.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

- 5- Le changement de destination des bâtiments dans le but de recevoir des 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, ...).
- Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.
- Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

- 6- La restauration, le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes. L'extension ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 30 m² d'emprise au sol sans être supérieur à 60 m².
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).
L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
- 7- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction). Leur extension ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 30 m² d'emprise au sol sans être supérieur à 60 m².
- 8- La réalisation de construction annexe aux constructions existantes est autorisée dans la limite fixée à l'article NA9.
- 9- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :

1. 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.
2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

L'accès à une opération pourra être subordonné à l'avis de la commune lorsque celle-ci présente un caractère de voie à grande circulation.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 - 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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 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 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 constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait 1 minimum.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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.

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

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque que la construction ne jouxte 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 1m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

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

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

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

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 100 m².

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec les constructions voisines

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

► EXTENSIONS A USAGE D'HABITATION

ASPECT

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.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NA.

TOITURES

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue, de zinc ou de cuivre.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscine ...

FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

► **RESTAURATIONS**

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, ...).

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

Les souches existantes devront être conservées.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► **CONSTRUCTIONS RECENSEES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que

les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdite. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituées d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

► BATIMENTS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté

en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE III : ZONE NK

ZONE NK

La zone **NK** correspond à un secteur d'exploitation de carrières. Elle est destinée à accueillir des activités d'extraction de matériaux.

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

ARTICLE NK 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de toute nature ne correspondant pas à l'activité de carrière.

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

ARTICLE NK 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement, de compatibilité avec le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Sur la zone NK :

1. 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.
2. La reconstruction des bâtiments nécessaires aux activités liées à l'exploitation de carrières ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions nécessaires aux activités liées à l'exploitation de carrières.

4. L'amélioration des constructions existantes ou leur extension, dans la mesure où ces constructions correspondent à l'activité de carrières.
5. L'exploitation minière, l'ouverture de carrière ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.
6. Les aires de stockage de matériaux de carrières.
7. Une loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone dans la mesure où elles sont intégrées aux bâtiments d'activité ou en relation architecturale avec ceux-ci.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NK 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'activité de carrières, 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 NK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NK 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 NK 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 de toute nature nécessaire à l'activité de carrière s'implanteront en retrait de 15 m au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Réseaux divers

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

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.

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

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 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NK 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NK 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupations et d'utilisation des sols.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions et ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux et de leurs couleurs,
- Du type de clôture.

Clôture : pour les clôtures sur voie publique et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie est interdite.

ARTICLE NK 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.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les aires de manœuvres des véhicules soient assurées en dehors des voies.

ARTICLE NK 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés de manière à minimiser l'impact de l'activité de carrière.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NK 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE IV : ZONE NPi

ZONE NP_i

La zone **NP_i** correspond à un secteur de stockage de déchets inertes.

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

ARTICLE NP_i 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 NP_i 2

ARTICLE NP_i 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement, de compatibilité avec le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Sur la zone NP_i :

1. 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.
2. La reconstruction des bâtiments nécessaires aux activités autorisées sur la zone ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. L'amélioration des constructions existantes ou leur extension, dans la mesure où ces constructions correspondent à l'activité de stockage de déchets inertes.
4. Les aires de stockage autorisé par arrêtés préfectoraux.

5. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPi 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'activité de carrières, 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 NPi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPi 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 NPi 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 de toute nature nécessaire à l'activité de carrière s'implanteront en retrait de 1 m au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Réseaux divers

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

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.

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

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 5 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPi 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPi 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupations et d'utilisation des sols.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions et ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux et de leurs couleurs,
- Du type de clôture.

Clôture : pour les clôtures sur voie publique et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie est interdite.

ARTICLE NPi 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.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les aires de manœuvres des véhicules soient assurées en dehors des voies.

ARTICLE NPi 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés de manière à minimiser l'impact de l'activité de stockage de déchets inertes.

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPi 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE V : ZONE NPa

ZONE NP_a

La zone **NP_a** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

ARTICLE NP_a 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP_a 2.

Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages à l'exception de ceux prévues à l'article NP_a 2.

ARTICLE NP_a 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

1. 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.
2. La reconstruction sans changement d'usage dans les emprises et volumes initiaux de constructions détruites par un sinistre.
3. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
4. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, bassin d'orage...).

5. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP_a 3 A NP_a 10

Sans objet

ARTICLE NP_a 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans objet

ARTICLE NP_a 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE NP_a 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP_a 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI : ZONE NPb

ZONE NPb

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

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

ARTICLE NPb 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 NPb 2

ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement, de compatibilité avec le développement des activités agricoles existantes (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur la zone NPb :

1. 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.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. La restauration, le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes. L'extension ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 30 m² d'emprise au sol sans être supérieur à 60 m².
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).
4. La réalisation de construction annexe aux constructions existantes est autorisée dans la limite fixée à l'article NA9.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Sélune et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :

1. 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.
2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
5. La restauration des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 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, 7 et 8 du présent règlement.

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 constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait 1 minimum.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

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.

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

Par rapport aux limites séparatives :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

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

ARTICLE 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

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions principales

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ... est limitée à 100 m².

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

► RESTAURATIONS

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, ...).

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

Les souches existantes devront être conservées.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► CLOTURES

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdite. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

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.

ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE VII : ZONE NS

ZONE NS

La zone **NS** peut accueillir les terrains des gens du voyage dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

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

ARTICLE NS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et occupation à l'exclusion de celles mentionnées à l'article NS.

ARTICLE NS 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

1. l'aménagement de terrains de gens du voyage permettant l'implantation de caravanes et des équipements sanitaires liés (1 bloc sanitaire commun raccordé à l'assainissement autonome).
2. La construction d'un abri d'une emprise au sol maximale de 40m² et d'une hauteur maximale de 3mètres.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NS 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des installations de caravanes peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. 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 terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions admises doivent être implantées à au moins 1 m de la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'abri est de 40 m².

ARTICLE NS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de l'abri est de 3 m au faitage.
La hauteur maximale du bloc sanitaire est de 3 m au faitage.

ARTICLE NS 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. Tous les matériaux sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée. Le bois peut rester naturel.

ARTICLE NS 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE NS 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.