

PLU de Chauvigné

Règlement littéral

PLU approuvé le 26 septembre 2008

Modification n°1 approuvée le 26 novembre 2010

Modification n°2 prescrite le 27 février 2018

Sommaire

Introduction.....	3
Note liminaire.....	3
Notice explicative concernant la définition du terme « construction »	3
Notice explicative concernant la structure du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme	4
Titre I : Dispositions Générales	5
Titre II : Règlement écrit de Chacune des Zones	13
Chapitre I : Zone UC.....	14
Chapitre II : Zone UE	17
Chapitre III : Zone UL.....	20
Chapitre IV : Zone UA	22
Chapitre V : Zone 1AUC.....	24
Chapitre VI : Zone 1AUE	25
Chapitre VII : Zone 1AUA	26
Chapitre VIII : Zone 2AU	27
Chapitre IX : Zone NA	28
Chapitre X : Zone NH.....	31
Chapitre XI : Zone NPb.....	33
Chapitre XII : Zone NPa	35
Chapitre XIII : Zone A	37

Introduction

Note liminaire

La finalité du présent règlement écrit et graphique est d'engendrer la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières de la commune :

- Des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vivre alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique.
- Des espaces urbanistiques et architecturaux se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes de vivre diversifiées.

Notice explicative concernant la définition du terme « construction »

DEFINITION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Notice explicative concernant la structure du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé, par référence à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, en zones :

- U (urbaines) : UC, UE, UL, UA
- AU (à urbaniser) : 1AUC, 1AUE, 1AUA, 2AU,
- N (naturelles) : NA, NH, NPb, NPa
- A (agricoles) : A

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant, par référence à l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme :

Article 01 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 02 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 03 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 04 : Eau, électricité, assainissement

Article 05 : La superficie minimale des terrains constructibles,

Article 06 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 07 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 08 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 09 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Titre I : Dispositions Générales

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Un droit de préemption urbain est institué sur la commune par délibération du 24 janvier 2017 au bénéfice de la Communauté de Communes conformément aux articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones urbaines et à urbaniser comprennent plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, pylones et mâts, infrastructures relatives au haut débit,...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été recensés.

Les Zones humides :

Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recrée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

Protection des cours d'eau :

Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE.

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

PERMIS DE DEMOLIR

Toute destruction partielle ou totale des éléments ci-dessous doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir :

- de vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour
- d'un élément bâti ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois, antérieur au 20^e siècle,
- d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, mur de pierre, ...

- de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que place, placette, venelle, cour ouverte sur espace public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES ET VOIRIE

Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel

Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect de l'alinéa précédent pouvant être imposée.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuation et matières usées (fosses, plates-formes..., par exemple DSV, DDASS)

EAUX PLUVIALES

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les 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, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des parkings de 10 places ou plus, il faut prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière pour la superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.

Pour les parcelles constructibles non raccordables au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

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

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ABORDS DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Route	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
D175	A	100m	50m
D18	D	25m	25m
D22	D	25m	25m
D97	D	25m	25m
D113	D	25m	25m
D211	D	25m	25m

Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans admises sous réserve :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aires de repos,...)
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation)
- Les réseaux d'intérêt public et leur support
- Les changements de destination des bâtiments existants
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles).

Les règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

HABITAT DU TYPE INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

BUREAU, COMMERCE, HEBERGEMENT HOTELIER, ARTISANAT, HABITAT DU TYPE COLLECTIF, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

11.1 PATRIMOINE ANCIEN ET SA MISE EN VALEUR

Patrimoine architectural (inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France et listé au rapport de présentation II.B.3.) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou en co-visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

Bâtiments antérieurs au 20e siècle et de qualité :

Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils ont été recensés par l'Inventaire Général du Patrimoine et des Richesses Artistiques de la France, mais la liste n'est pas exhaustive à ce jour.

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction ;
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles ;
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré.

11.2 CAPTEURS SOLAIRES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement conçue, notamment au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.

11.3 ANTENNES ET PARABOLES

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

11.4 CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.

- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

11.5 LES MURS DE FAÇADES

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Sont interdits : l'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...)

Enduits

Des enduits recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à être apparents : parpaings, briques creuses, etc... Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Sont interdits : les enduits ciment restant apparents.

Rejointoiement

Les joints seront exécutés au mortier de chaux et seront pleins.

Sont interdits : les joints en ciment, les joints creux ou en relief.

Les couvertures sur comble

Elles sont obligatoires

Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

11.6 LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les couleurs des menuiseries proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

11.7 CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement :

- soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade),
- soit constituées de haies vives en évitant les conifères, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ;
- soit en planches debout : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

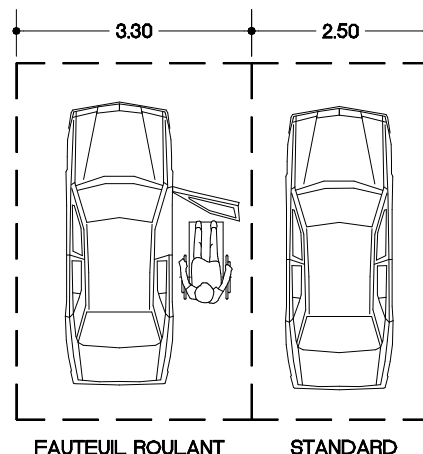
Sont interdites, les clôtures en béton préfabriqué, excepté les clôtures en béton aspect bois.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places de stationnement non-clos pour l'habitat individuel.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

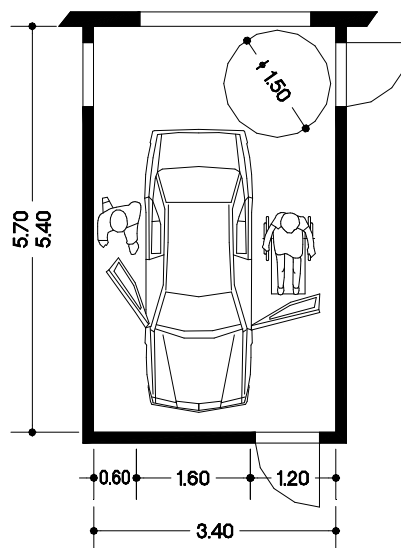
1. Constructions neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



2. Constructions existantes ouvertes au public

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des constructions qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

3. Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Stationnement des 2 roues

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg

Stationnement lié aux activités économiques

Le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols, il est fortement conseillé d'éviter les matériaux imperméables, Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 PROTECTION PAR RAPPORT AUX APPORTS SOLAIRES PAR LES FAÇADES

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

13.2 REDUCTION DES NUISANCES SONORES

Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

13.3 PLACES ET PARC DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES A L'AIR LIBRE :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement.

13.4 URBANISATION SOUS FORME DE LOTISSEMENT

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zones AU sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m².

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

Titre II : Règlement écrit de Chacune des Zones

Chapitre I : Zone UC

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif..

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

Ne sont autorisées que les affectations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, et de services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,

Le changement de destination des constructions existantes,

La reconstruction des bâtiments après sinistre,

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales. De plus, couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 INSERTION DANS L'URBANISATION EXISTANTE

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement, la nouvelle construction doit respecter majoritairement (minimum 50% de la longueur concernée) cet alignement.

Dans les autres cas, les constructions en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées dans l'alignement du bâti existant.

URBANISATION NOUVELLE

En cas d'implantation en retrait, celui-ci devra être au moins égal à 3m.

DES IMPLANTATIONS AUTRES QUE CELLES PREVUES AUX ALINEAS CI-DESSUS SONT POSSIBLES

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées) ;
- Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à la voie principale ;

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher des voies et emprises publiques.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La morphologie urbaine étant hétérogène, le bâtiment à construire devra tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de porter ombre sur les toitures des voisins qui devront rester aptes à recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Le bâtiment à construire sera implanté :

- Soit en jouxtant la limite séparative en prolongement d'un immeuble situé sur la propriété voisine
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 3,00 m
- Soit en prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1,90 mètre.

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, ...) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés des dispositions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m : des demi-niveaux partiels

formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :

- Pour une recherche d'une configuration adéquate des locaux à des objets multiples tels que : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, habitation ;
- Pour une recherche de densification du tissu urbain et de mixité.

Hauteur maximale pour les toits-terrasses : R+1 avec au plus, du sol naturel, 6m à l'acrotère.

Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, symboles des pouvoirs locaux, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux...)

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

Article 12 : le stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre II : Zone UE

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

Le changement de destination,

La reconstruction des bâtiments après sinistre.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales. De plus, couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, si elles ne sont pas implantées en limite de voie, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites des voies, en respectant toutefois un retrait minimal de 1,90 mètre.

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, ...) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites des voies.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites des voies, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés des dispositions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m : des demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :

Surélévation ; un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée sous réserve :

- De ne pas être situé dans un secteur de surélévation interdite.
- De ne pas être dénaturé par la surélévation
- Que l'aspect de la rue en soit amélioré.

Hauteur maximale pour les toits-terrasses : R+1 avec au plus, du sol naturel, 6m à l'acrotère.

Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, symboles des pouvoirs locaux, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...)

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre III : Zone UL

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non liées aux loisirs et sports, sauf logement de fonction.

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

La reconstruction des bâtiments après sinistre.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions se feront en retrait de 3m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

De plus, les couleurs des façades métalliques se rapprocheront des couleurs « gris » ou « rouge »; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre IV : Zone UA

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Se référer aux dispositions générales

De plus :

Les occupations et utilisation du sol non liées à l'artisanat et à l'industrie, sauf logements de fonction et bureaux attenants qui seront, de préférence, implantés en façade sur rue.

Les occupations et utilisations du sol non liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de disposition les rendant compatibles avec le milieu environnant ; les modifications ou extension des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.

La reconstruction des bâtiments après sinistre.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions se feront en retrait de 3m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. ;
- Dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit, y compris les enseignes est de 9 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

De plus, les couleurs des façades métalliques se rapprocheront des couleurs « gris » ou « rouge »; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre V : Zone 1AUC

L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
- La constructibilité de la zone peut se faire via plusieurs opérations d'aménagement qui seront compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et aucune parcelle ne devra être enclavée à la suite de l'aménagement partiel de la zone.

Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UC.

Chapitre VI : Zone 1AUE

L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
- La constructibilité de la zone peut se faire via plusieurs opérations d'aménagement qui seront compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et aucune parcelle ne devra être enclavée à la suite de l'aménagement partiel de la zone.

Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UE.

Chapitre VII : Zone 1AUA

L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
- La constructibilité de la zone peut se faire via plusieurs opérations qui seront compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et aucune parcelle ne devra être enclavée à la suite de l'aménagement partiel de la zone.

Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UA.

Chapitre VIII : Zone 2AU

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires pour la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification du PLU.

Chapitre IX : Zone NA

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Se référer aux dispositions générales.

De plus :

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article 2 - « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.

L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation et dans la limite de 1 logement par site d'exploitation) dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité : sous réserve, pour un tiers non agriculteur, d'être situé à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieur à 100m.

La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu dans la limite de 16 m² de surface de plancher.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel sont admis, sous réserve :

- De préserver leur caractère originel ;
- Dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles.

Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :

- ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
- ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

La reconstruction des bâtiments après sinistre.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Sont admis sous réserve :

- Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de disposition les rendant compatibles avec le milieu environnant ; les modifications ou extension des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales.

De plus, les constructions doivent être implantées :

- A 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- A 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative ;
- Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction reprenant les mêmes emprises d'implantation.

Article 7 : l'implantation des constructions 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 être inférieure à 3,00 m

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

- Aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

De plus, Couleurs des façades métalliques choisies devront permettre la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre X : Zone NH

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces ainsi qu'à l'artisanat mais sous réserve de dispositions rendant le dit artisanat compatible avec le milieu environnant.

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

La reconstruction des bâtiments après sinistre : se référer aux dispositions générales.

La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel sont admis, sous réserve de préserver leur caractère originel.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales.

De plus, les constructions doivent être implantées :

- A 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- A 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative ;

- Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction reprenant les mêmes emprises d'implantation.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le bâtiment à construire sera implanté :

- Soit en jouxtant la limite séparative en prolongement approximatif d'un immeuble situé sur la propriété voisine
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 3,00 m
- Soit en prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

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

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage, avec un dératellement maximal du mur de façade sous comble de 1,40m.

Hauteur maximale pour les toits-terrasses : R+1 avec au plus, du sol naturel, 6m à l'acrotère.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre XI : Zone NPb

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture, à l'exception de celles visées à l'article 2 - « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Permis de démolir : se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :

- Le développement des sièges d'exploitations agricoles existants
- La restauration des constructions et leur extension, le changement de destination de bâtiments traditionnels de pierre, de terre ou de bois, lorsqu'ils ne compromettent pas les sièges d'exploitations existants.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Certaines règles sont communes à toutes les zones : Se référer aux dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées :

- A 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- A 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de l'alignement ;
- Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction reprenant les mêmes emprises d'implantation.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Article 7 : l'implantation des constructions 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 être inférieure à 3,00 m

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Se référer aux dispositions générales.

De plus, Couleurs des façades métalliques choisies devront permettre la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre XII : Zone NPa

La zone NPa 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, cours d'eau et plans d'eau (étangs, mares ...) 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.

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Se référer aux dispositions générales.

De plus :

Tout type de construction sauf ceux rendus nécessaires pour la protection du site et l'accueil du public.

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se référer aux dispositions générales.

De plus :

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Sans objet.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.

Chapitre XIII : Zone A

Article 1 – les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture, à l'exception de celles visées à l'article 2 - « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Les occupations du sol incompatible avec le maintien et le développement de l'activité agricole.

L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping

L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.

Les dépôts de véhicule.

Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se référer aux dispositions générales.

De plus :

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :

- Qu'elles correspondent au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance) ;
- Etre situé à moins de 100m du siège de l'exploitation
- Dans la limite de 1 logement de fonction par site d'exploitation ;
- Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole.

L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :

- ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
- ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

La reconstruction des bâtiments après sinistre : se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée :

Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaires à un service public.

Article 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions générales.

Article 4 : eau, électricité, assainissement

Se référer aux dispositions générales.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées

Article 5 - la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales.

De plus, les constructions doivent être implantées :

- A 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- A 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de l'alignement ;
- Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction reprenant les mêmes emprises d'implantation.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4 m minimum.

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher respectent les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer aux dispositions générales.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et patrimoine

Certaines règles sont communes à toutes les zones : Se référer aux dispositions générales.

De plus, les couleurs des façades métalliques devront permettre la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Se référer aux dispositions générales.

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.123-1

Sans objet.