

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I : Zone UE	17
CHAPITRE II : Zone UA	26
CHAPITRE III : Zone UL	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	39
CHAPITRE I : Zone 1AUE	40
CHAPITRE II : Zone 1AUA	54
CHAPITRE III : Zone 2AU	61
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	68
CHAPITRE I : Zone A	69
CHAPITRE II : Zone NH	75
CHAPITRE III : Zone NA	82
CHAPITRE IV : Zone Npb	90

NOTE LIMINAIRE

LE RÈGLEMENT 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 1er** : 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 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

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

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

Le 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.

L'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les

parties grevées par un emplacement réservé 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.

PIÈCES PRINCIPALES.

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

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

VOIES.

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

BÂTIMENTS ANNEXES.

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

ACTIVITÉS 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.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'Urbanisme, à **l'exception** des articles suivants qui restent applicables :

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

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être qu'autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

L'article R 111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 en postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

L'article R 111-21 (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

Les articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les zones d'aménagement différé.

3.4 - Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

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.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

c) la zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repéré par le sigle UL.

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

- a) la zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AU
- b) la zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AU.

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

- a) la zone agricole strictement protégée A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- b) la zone banale N.H. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.H.
- c) la zone naturelle mixte à vocation agricole NA. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.
- d) la zone de protection de la nature et des sites NPb délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle y compris les bâtiments annexes isolés.

a) Y sont autorisés :

- les constructions ou 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.

b) De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RN 12 classée route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité.

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 50 m.
- **Sont interdits** : à l'exclusion des constructions et installations citées en **a)** les constructions et installations de toute nature soumises non à autorisation, précaires ou permanente.

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin **sont interdits** :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues
- les constructions nouvelles **à l'exception de** :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - et sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
 - la construction sur pilotis est autorisée

ARTICLE 7 - RAPPELS

Clôtures :

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

Installations et travaux divers :

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

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

Coupes et abattages d'arbres :

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

Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés TC (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 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

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

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

Autres travaux :

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

Permis de démolir :

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

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L.430.1-c du Code de l'Urbanisme),
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme),

Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

L'arrêté préfectoral du 17.11.2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant à la fois le centre ancien et son extension.

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

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

S'en distingue par ailleurs :

- a) la zone UE b soumise aux dispositions de la Loi Barnier*
- b) Un sous-secteur de type UEc pour lequel sont rattachées des dispositions particulières aux articles UE-2, UE-3, UE-6, UE11*

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 :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

Sont admis dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

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 :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)

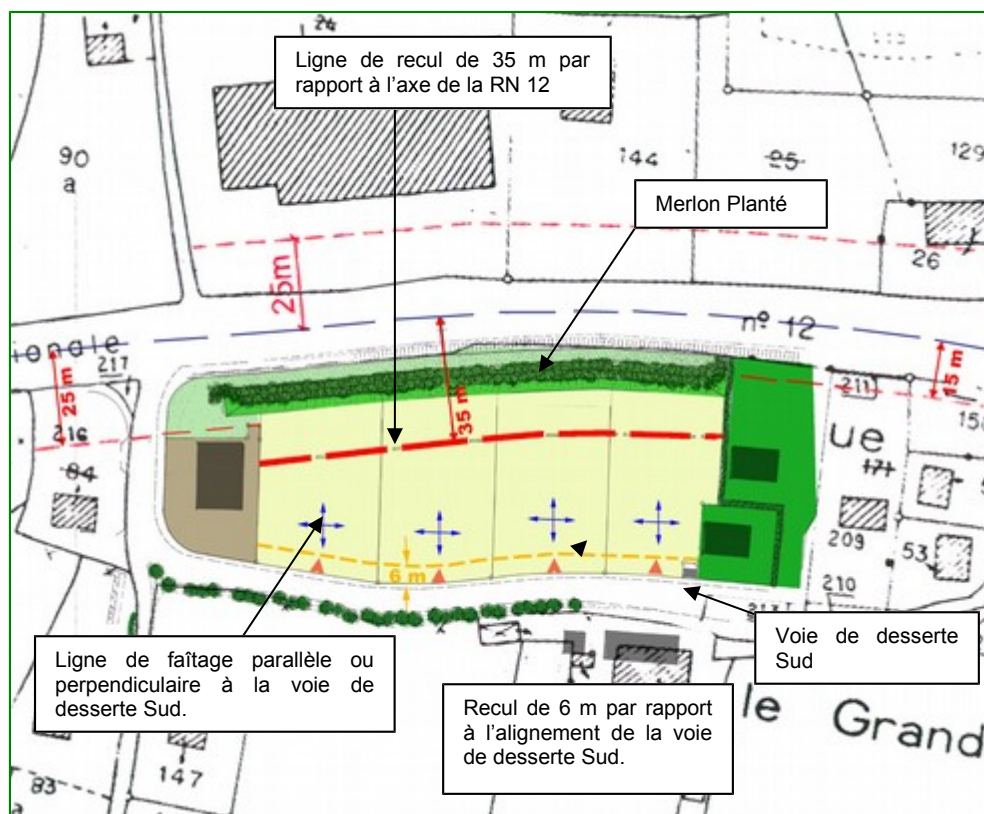
pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

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.

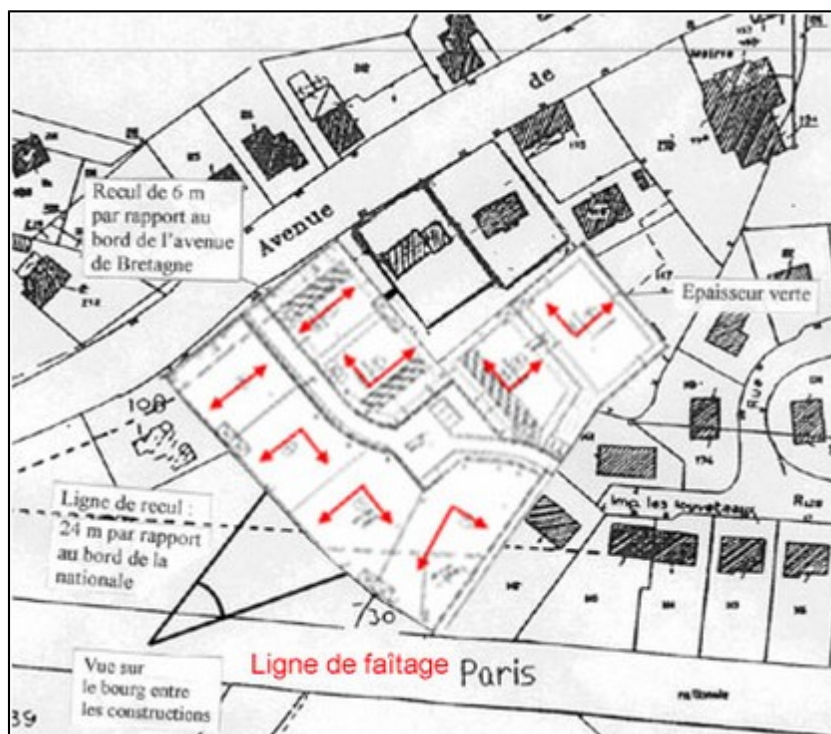
Conditions particulières aux nouvelles opérations

Secteur UE b : l'aménagement de la zone devra respecter les principes schématisés sur le plan ci-dessous :



- L'aménagement du secteur UEb devra comporter 4 lots **maximum**.
- recul de 6 m **minimum** par rapport à l'alignement de la voie de desserte située au Sud du secteur
- la ligne de faitage des volumes principaux des constructions
- plantations en limite Nord (merlon planté)

Secteur UE c : l'aménagement de la zone devra respecter les principes schématisés sur le plan ci-dessous :



- Recul de 6 m obligatoire par rapport à l'alignement de l'avenue de Bretagne.
- La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
- Perspective à préserver depuis la RN12.
- L'accès au secteur se fera à partir de l'avenue de Bretagne.
- La voie principale devra relier l'avenue de Bretagne et l'impasse des Louveteaux.
- Les constructions devront être implantées obligatoirement à 6,00 m de l'alignement de l'avenue de Bretagne, elles se feront en retrait minimum de 34 m de l'axe de la RN 12 et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m pour les autres voies.
- Les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan, à savoir :
 - La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
 - Perspective à préserver depuis la R.N.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS 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 au secteur UEb se fera à partir de la voie de desserte située au Sud du secteur.

L'accès au secteur UEc se fera à partir de l'avenue de Bretagne

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 RÉSEAUX

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 sur 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) sera imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES 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.

Pour recevoir une construction, tout terrain issu d'une division ou d'un permis valant division devra avoir une superficie minimale de 1000 m² s'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Pour les parcelles existantes, il n'y a pas de règles de superficie minimale des terrains.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, les constructions devront être implantées à 2,50 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Le long de la rue du Maine, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2.50 m.

Pour le secteur UEb, les constructions devront être implantées obligatoirement à 6 m **minimum** de l'alignement de la voie de desserte située au Sud du secteur. Elles se feront en retrait minimum de 35 m de l'axe de la RN 12.

Pour le secteur UE c, les constructions devront être implantées obligatoirement à 6,00 m de l'alignement de l'avenue de Bretagne, elles se feront en retrait minimum de 34 m de l'axe de la RN 12 et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m pour les autres voies.

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 2,50 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

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, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

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

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 demie 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 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 dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR & CLÔTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement 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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

Dans le secteur UE b, les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan de l'article UE- 2, à savoir :

- la ligne de faîtage des volumes principaux des constructions

Pour la zone UE b, les clôtures en fond de parcelles seront positionnées à l'intérieur du lot et en pied de merlon. Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer en T, peints en vert, d'une hauteur de **1, 20 m** maximum.

Des portillons sont autorisés en fond de parcelle pour permettre l'accès au merlon pour l'entretien.

Dans le secteur UE c, les constructions devront respectées les principes schématisés sur le plan de l'article UE-2, à savoir :

- └ La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
- └ Perspective à préserver depuis la RN.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

Pour le secteur UE b, le stationnement est autorisé dans la marge de recul de 6 m (ligne tiretée) situé au Sud du secteur et au-delà, en dehors de la marge des 35 m.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

- Traitement spécifique de la marge de recul de la RN 12 pour la zone UE b, à l'ouest de l'agglomération, au Sud de la RN 12 :

La marge de recul de 35 m en bordure de la RN 12 devra être aménagée en espaces verts paysagers. Un merlon planté sera réalisé.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE UA

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

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 :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

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 :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone.

La construction de bâtiments annexes aux habitations.

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

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

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.

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

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.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS 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.

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 privés carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions 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 RÉSEAUX

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) sera imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières seront imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES 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.

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

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m sous réserves de dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

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

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

Dans le cas de parcelles existantes de moins de 20 m de largeur, la construction pourra s'implanter sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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.

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

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les lotissements 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 du lotissement 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 correspondra à l'emprise initiale.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Hauteur maximale.**

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 10 m.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos ... pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 15 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR & CLÔTURES

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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III : ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sport, de plein air ou de loisirs 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, installations et occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone non prévues à l'article 2.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les campings.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales et à la réalisation de plans d'eau .

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

Les aires de stationnement.

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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS 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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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) sera imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES 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.

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

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à 5 m au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques

Sans objet

Règles alternatives :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise

publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteur dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 3 m.

Implantations différentes:

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

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

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR & CLÔTURES

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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

**ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AUE

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

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

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

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

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

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

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

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 :

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne tenant pas compte des principes d'aménagement déterminés ci-avant.

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.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou d'aménagements publics urbains.

**ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

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 :

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.

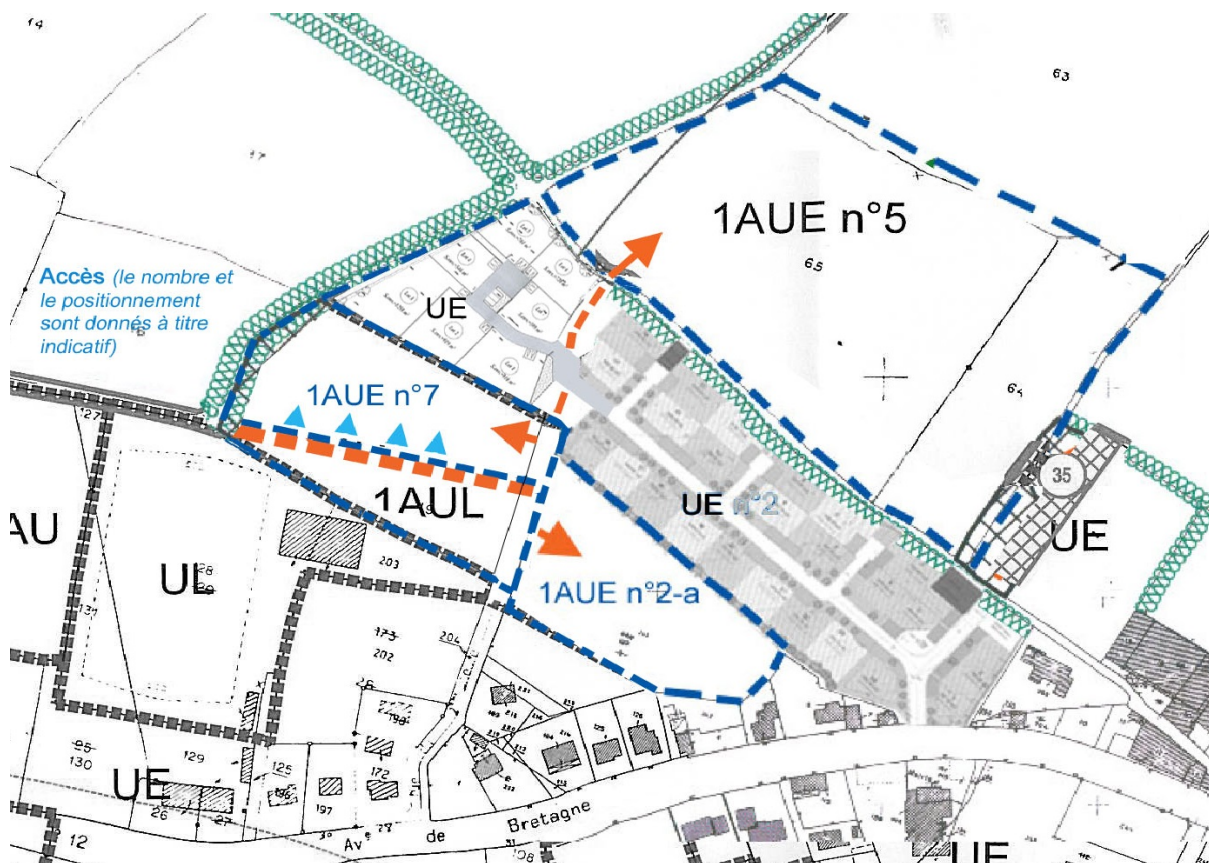
Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Conditions particulières aux nouvelles opérations

Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

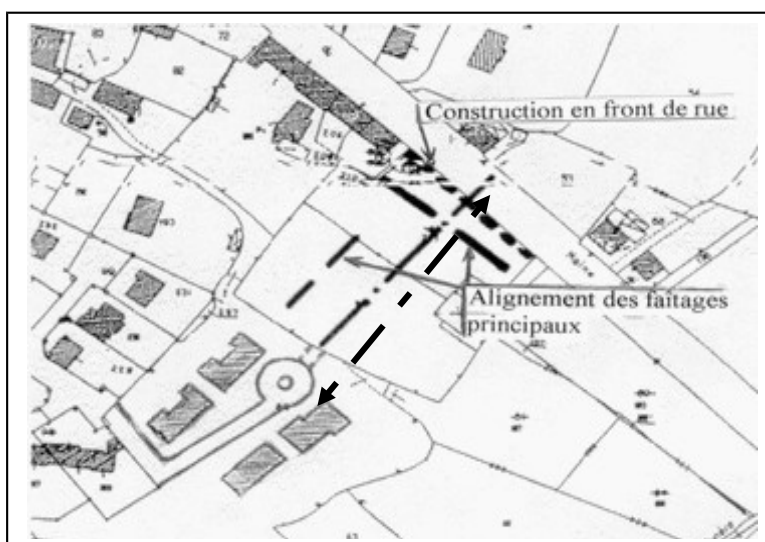
Secteur 1AUE n°1 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

Secteur 1AUE n°2 : l'aménagement du secteur 1 AUE n°2-a devra respecter le schéma de principe ci dessous.



Le désenclavement de la zone 1AUE n°2-a s'effectuera depuis la voie existante

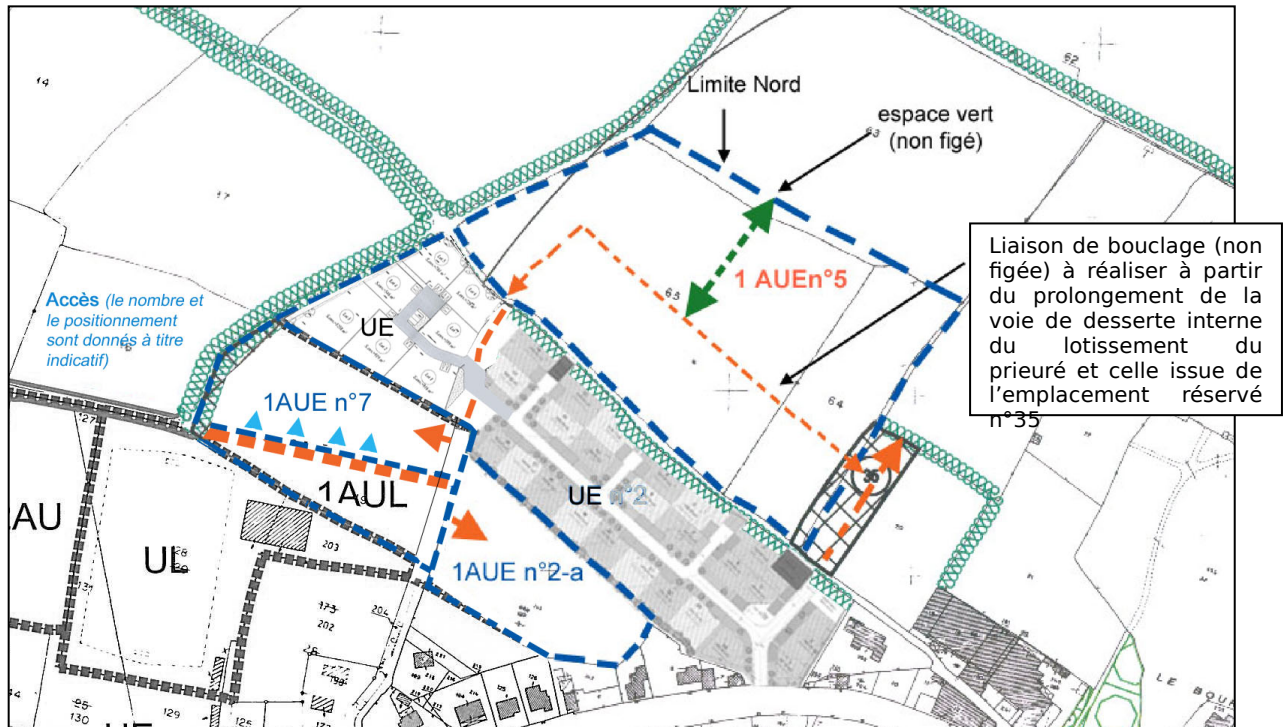
Secteur 1AUE n°3 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront respecter les principes figurant sur le schéma ci-dessous :



Implantation obligatoirement à l'alignement de la rue du Maine des constructions principales sur les terrains bordant cette voie.

Alignement obligatoire des faitages des volumes principaux pour les constructions le long de la rue du Maine et dans le secteur Ouest.

Secteur 1AUE n°5 : l'aménagement du secteur se fera en trois opérations maximum qui devront respecter le schéma de principe ci-dessous :

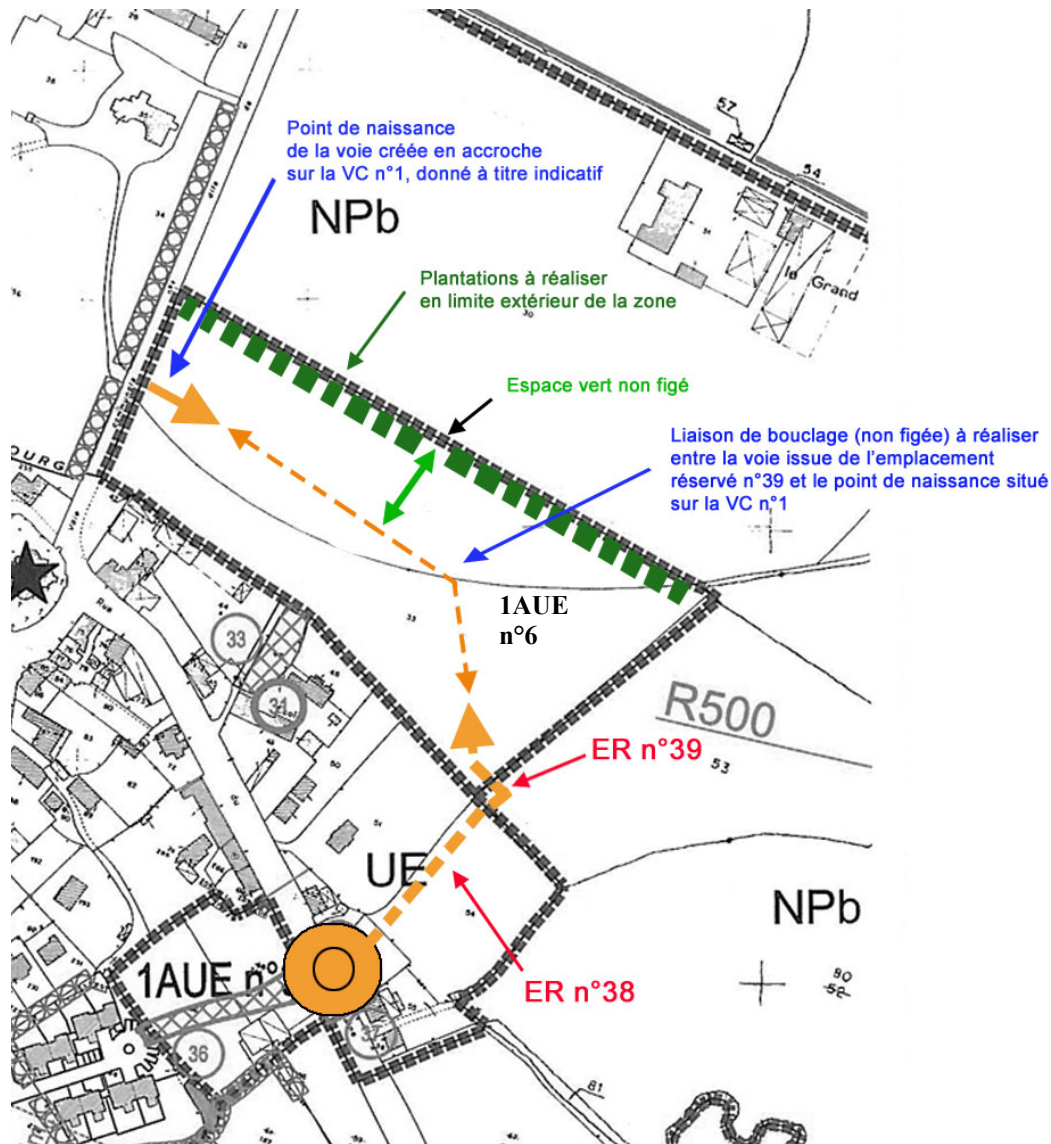


Les accès à la zone se feront conformément aux dispositions figurant au plan,

Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°5 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre la voie de desserte interne du lotissement du Prieuré et celle issue de l'emplacement réservé n°35, afin de relier les secteurs Est et Ouest de la zone.

Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°5, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.

Secteur 1AUE n°6 : l'aménagement du secteur devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



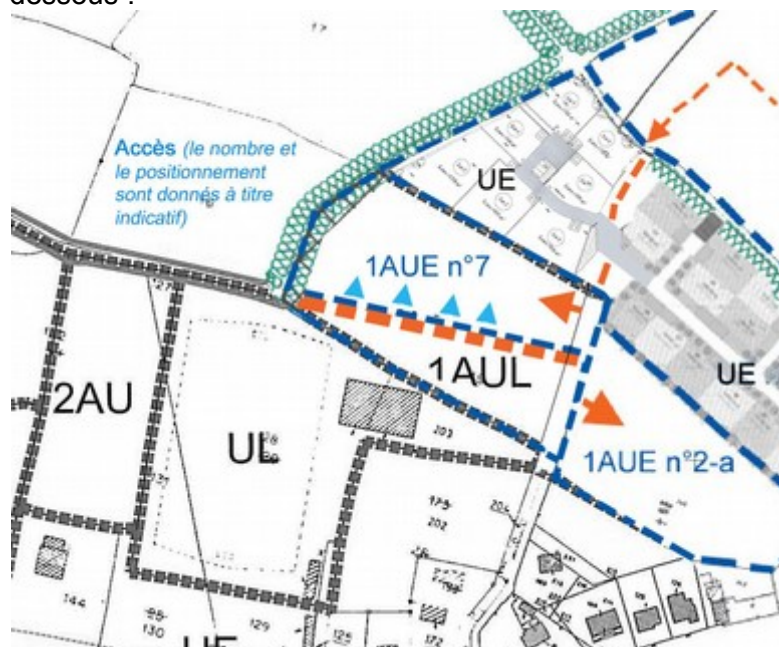
Les accès à la zone 1AUE n° 6 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire en utilisant les emplacements réservés n°38 et n°39 et depuis la VC n°1 (le point de naissance de la voie n'est pas figé, il est donné à titre indicatif)

Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°6 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre la voie issue des emplacements réservés n°38 et n°39, afin de relier la VC n°1.

Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°6, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.

Des plantations devront être réalisées en limite extérieure au Nord de la zone.

Secteur 1AUE n°7 : l'aménagement du secteur devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



Les accès à la zone 1AUE n° 7 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire :

- soit par la voie de desserte existante permettant de désenclaver la zone 1AUE n°5,
- soit par la voie créée par le biais de l'emplacement réservé n°30 (le nombre d'accès et le positionnement ne sont pas figés)

Secteur 1AUE n°8 : l'aménagement du secteur devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



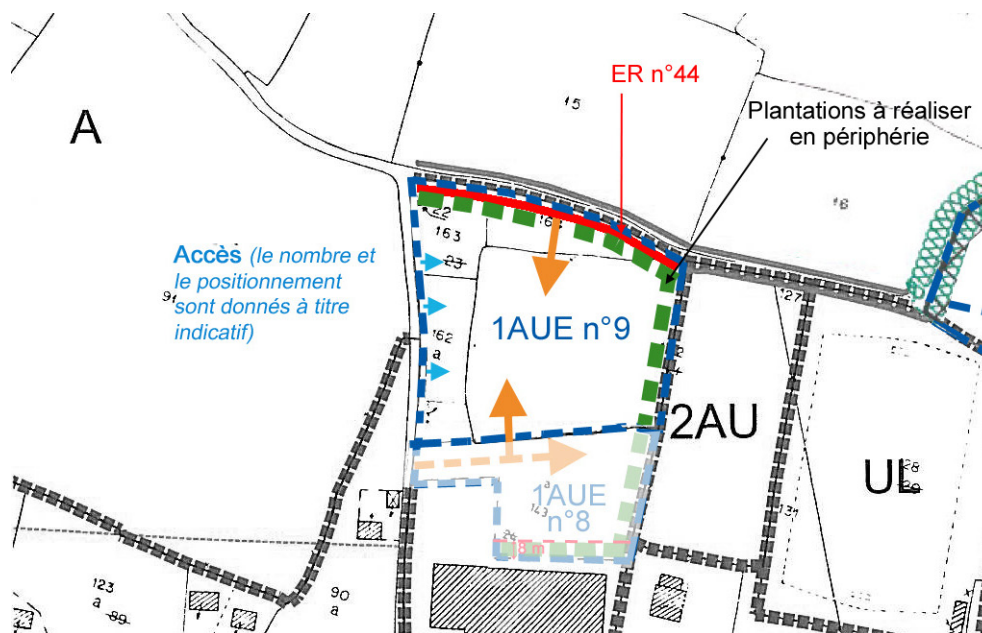
Les accès à la zone 1AUE n° 8 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant. (le point de naissance de la voie n'est pas figé)

La voie interne à la desserte de la zone 1AUE n°8 devra offrir la possibilité dans son tracé, de désenclaver la zone 1AUE n°9 (le tracé de la voie n'est pas figé)

L'implantation des bâtiments principaux se fera en retrait de **8 m** par rapport à la limite Sud de la zone. A l'intérieur de la marge de recul, l'implantation de bâtiment annexe ou secondaire est autorisée.

Des plantations devront être réalisées en limites extérieures au Sud et à l'Est de la zone.

Secteur 1AUE n°9 : l'aménagement du secteur devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



Les accès à la zone 1AUE n°9 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire soit :

- depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant élargi par l'emplacement réservé n°44 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- depuis le prolongement de la voie de desserte interne de la zone 1AUE n°9 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- depuis le chemin existant (le nombre d'accès et le positionnement ne sont pas figés)

Des plantations devront être réalisées en limites extérieures au Nord et à l'Est de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 : ACCÈS 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 au secteur 1AUE n°1 se fera par la voie communale qui borde la zone au Nord.

L'accès au secteur 1AUE n°2-a se fera par la voie communale indiquée au plan de l'article 1AUE- 2

L'accès au secteur 1AUE n°3 se fera à partir de la rue du Maine et par la rue du Près Vert (emplacement réservé n°36).

L'accès au secteur 1AUE n°5 se fera à la partir des voies communales indiquées au plan de l'article 1AUE- 2 (emplacement réservé n° 35 et prolongement de la voie de desserte interne du lotissement du Prieuré).

L'accès au secteur 1AUE n°6 se fera à la partir des voies communales n°1 et en utilisant les emplacements réservés n°38 et n°39.

L'accès au secteur 1AUE n°7 se fera soit à partir de la voie de desserte existante permettant de désenclaver la zone 1AUE n°5, soit par la voie créée par le biais de l'emplacement réservé n°30.

L'accès au secteur 1AUE n°8 se fera conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant.

L'accès au secteur 1AUE n°9 se fera

- depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant élargit par l'emplacement réservé n°44 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- depuis le prolongement de la voie de desserte interne de la zone 1AUE n°9 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- depuis le chemin existant

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.

Dans le secteur 1AUE n°3, la voie principale devra relier la rue du Maine et la rue du Près Vert (emplacement réservé n°36).

Dans le secteur 1AUE n°5 la voie créée dans le cadre de l'emplacement réservé n°34 et n°35 devra permettre le désenclavement de la zone.

Les voies internes à la desserte de la zone devront permettent de créer une liaison de bouclage entre les 2 voies principales issues de du prolongement de la voie de desserte du lotissement du Prieuré et de l'emplacement réservé n°35.

Dans le secteur 1AUE n°6 la voie créée dans le cadre des emplacements réservés n°38 et n°39 devront permettre le désenclavement de la zone.

Les voies internes à la desserte de la zone devront permettent de créer une liaison de bouclage entre les 2 voies principales issues des emplacements réservé n°38 et n°39 et la VC n°1.

Dans le secteur 1AUE n°8 une voie interne à la desserte de la zone devra offrir la possibilité dans son tracé, de désenclaver la zone 1AUE n°9 (le tracé de la voie n'est pas figé)

Tous les secteurs 1AUE devront avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**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) sera imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE 5- CARACTÉRISTIQUES 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.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, RÉSEAUX DIVERS.**Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Pour le secteur 1AUE n°1, 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 minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Pour les secteurs 1AUE n°2-a, 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 minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Pour le secteur 1AUE n°3, les constructions se feront obligatoirement à l'alignement le long de la rue du Maine, et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m pour les autres voies.

Pour les secteurs 1AUE n°5, 1AUE n°6, 1AUE n°7, 1AUE n°8, 1AUE n°9, 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 minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

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 2,50 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

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, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63KV$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

ARTICLE 1AUE 7 - 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 toutefois être inférieure à 3 m.

Condition particulière pour la zone 1AUE n°8 :

L'implantation des bâtiments principaux se fera en retrait de **8 m** par rapport à la limite Sud de la zone. A l'intérieur de la marge de recul, l'implantation de bâtiment annexe ou secondaire est autorisée.

Implantations différentes :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la 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 dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR & CLÔTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, un aspect, des couleurs satisfaisantes 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 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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

Dans le secteur 1AUE n°3, les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan de l'article 1AUE-2, à savoir :

- └ La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Dans les secteurs 1AUE n°6, 1AUE n°8, 1AUE n°9, des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du respectées du principe schématisé sur le plan de l'article 1AUE -2.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE 1AUA

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

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

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour y assurer la direction et la surveillance des établissements existants.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux 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.

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

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

Conditions particulières aux nouvelles opérations

Il n'est pas fixé de conditions particulières pour ces zones

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 : ACCÈS 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 carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions 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 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTÉRISTIQUES 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.

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

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

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretés.

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 3 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

Dans le cas de parcelles de moins de 20 m de largeur, la construction pourra s'implanter sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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.

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.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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 y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60 % de la surface.

Pour les lotissements 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 du lotissement 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 correspondra à l'emprise initiale.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale.

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 10 m.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos, ... pour lesquels la hauteur sera de 15 m.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR & CLÔTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, 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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation des sols.

CHAPITRE III : ZONE 2AU

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

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

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

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

Certaines zones 2AU sont pré-affectées :

- soit à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat (2AUE),*
- soit au loisir (2AUL).*

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

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

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

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

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 ne s'appliquent pas.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS 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 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 sur 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) sera imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières seront imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 de divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX 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 ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

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 3 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteur dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Implantations différentes :

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

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

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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 toutes constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

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.

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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITÉ 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

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

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

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article A2.

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (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 :

Voir article 6 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

Le logement doit être implanté à l'intérieur d'un carré de 100 m de côté englobant les bâtiments d'exploitation principaux.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

Les nouveaux bâtiments des installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ne sont admis que si elles se situent à au moins 150 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS 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 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.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

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

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 sans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS.

Voies 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 minimum de 5 m, sous réserve des dispositions spéciales

figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

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 3 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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, 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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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 dans le prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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 règle particulière.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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 - ESPACES BOISES ET CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE NH

La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

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

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

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

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

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 :

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

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

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

Les mines et carrières.

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

Les activités sauf celles visées à l'article NB2.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme à l'exception de ceux autorisés à l'article NH 2.

ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec leur environnement et le bâti existant:

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 :

Les commerces de proximité et les établissements artisanaux.

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NH 3 - ACCÈS 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 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 NH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

(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 NH 5 - CARACTÉRISTIQUES 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain devra avoir une superficie minimale de 1000 m² par habitation nouvelle.

Les propriétés bâties ne respectant pas le minimum requis pourront recevoir des bâtiments annexes ou des extensions sans création de nouveau logement.

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

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

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 3 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privés par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

ARTICLE NH 7 - 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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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 dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

ARTICLE NH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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

ARTICLE NH 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

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.

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 et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse. Les clôtures en grillage doublées d'une haie bocagère.

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 région.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III : ZONE NA

La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle ou l'activité agricole continue à se développer.

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

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

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 à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article NA2.

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (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 :

Voir article 6 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

Le logement doit être implanté à l'intérieur d'un carré de 100 m de côté englobant les bâtiments d'exploitation principaux.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

Les activités ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou occupées par d'autres activités compte tenue de leur nature, des nuisances ou des risques qu'elles engendrent.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, une emprise au sol minimale de 50 m².

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, ...).

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (UE, NH, ...) dès lors qu'il est implanté à une distance maximale de **50 m** de l'habitation.

Dans le cas particulier où la propriété est divisée par une voie et que la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation d'une annexe, celle-ci pourra être admise sur la partie non bâtie dans la limite d'une emprise maximale de 40 m².

Les constructions et installation ayant un rapport direct avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole, ...).

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu, dans la limite fixée à l'article NA9.

La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NA9.

La recherche minière, les mines et les carrières ainsi que les bâtiments et installations directement liés aux chantiers d'exploitation dans la partie de la zone NA définie aux plans.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les dépôts divers de déchets, vieux véhicules, ferrailles..., conformes aux règlements en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCÈS 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 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.

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés 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, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

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

ARTICLE NA 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 sans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS.

Voies 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 minimum de 5 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

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 3 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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, 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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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 dans le prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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

ARTICLE NA 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin sur terrain nu est limitée à 15 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limité à 50 m².

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

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

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

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 - ESPACES BOISES ET CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV : 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.

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 NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2.

ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles (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 l'ensemble de la zone :

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

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

Les constructions, 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.

Le logement doit être implanté à l'intérieur d'un carré de 100 m de côté englobant les bâtiments d'exploitation principaux.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, une emprise au sol minimale de 50 m². Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (UE, NH, ...) dès lors qu'il est implanté à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

Dans le cas particulier où la propriété est divisée par une voie et que la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation d'une annexe, celle-ci pourra être admise sur la partie non bâtie dans la limite d'une emprise maximale de 40 m².

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2-c du Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCÈS 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 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.

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

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

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

ARTICLE NPb 5 - CARACTÉRISTIQUES 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 fixée 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 des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS.

Voies 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 minimum de 5 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

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 3 m.

Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

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, 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 Électricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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.

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

ARTICLE NPb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE.

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.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

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. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

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

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

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

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT

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 - ESPACES BOISÉES ET CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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