

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de

Louvigné de Bais



4 Règlement écrit



Agence

Tel 06 15 32 45 76

Fax 02 99 38 13 40

Email ille.et.vilaine@planis.fr

Siège

210 Rue Alexis de Tocqueville

50000 SAINT-LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du
10/12/2013

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	8
1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	9
3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
4 – ADAPTATIONS MINEURES	10
5 – OUVRAGES SPECIFIQUES	10
6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	10
7 – ZONES HUMIDES.....	10
8 – AIRES DE STATIONNEMENT	11
9 – MARGES DE REcul	11
10 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°ALINEA DU CODE DE L'URBANISME	12
11 – LE PERMIS DE DEMOLIR	13
12 – CLOTURES.....	13
13 – ELEMENTS NATURELS REPERES ET A PRESERVER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°ALINEA DU CODE DE L'URBANISME	13
14 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 16° ALINEA DU CODE DE L'URBANISME.....	13
15 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION	13
16 – DENSITE MOYENNE MINIMALE DE LOGEMENTS.....	13
17 – DISPOSITIONS DIVERSES ET DEFINITIONS	13
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	16
ZONE UC	17
ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	17
ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	17
ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	17
ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	18
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	18
ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	19
ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	20
ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	20
ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	21
ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21
 ZONE UE	22
ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	22
ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	22
ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	22
ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	23
ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	23

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	24
ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	24
ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	26
ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	26
ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	26
ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	26
ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	26
ZONE UA	27
ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	27
ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	27
ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	27
ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	28
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	28
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	28
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	29
ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	29
ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	29
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	30
ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	30
ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	30
ZONE UL.....	31
ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	31
ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	31
ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	32
ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	32
ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	32
ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	32
ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	32
ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	33
ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	33
ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	33
ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	33

ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	33
ZONE 1AUE	34
ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	34
ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	34
ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	34
ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	35
ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	35
ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	35
ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	36
ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	36
ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	37
ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	38
ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	38
ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	38
ARTICLE 1AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	38
ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	39
ZONE 1AUA	40
ARTICLE 1AUA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	40
ARTICLE 1AUA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	40
ARTICLE 1AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	40
ARTICLE 1AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	41
ARTICLE 1AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	41
ARTICLE 1AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	41
ARTICLE 1AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
ARTICLE 1AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	41
ARTICLE 1AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE 1AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE 1AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	42
ARTICLE 1AUA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	42
ARTICLE 1AUA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	42
ARTICLE 1AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	42
ARTICLE 1AUA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	43
ARTICLE 1AUA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	43
ZONE 1AUL	44
ARTICLE 1AUL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	44
ARTICLE 1AUL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	44
ARTICLE 1AUL 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	44
ARTICLE 1AUL 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	45
ARTICLE 1AUL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	45
ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	45

ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	45
ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	45
ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	45
ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	45
ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	46
ARTICLE 1AUL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	46
ARTICLE 1AUL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	46
ARTICLE 1AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	46
ARTICLE 1AUL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	46
ARTICLE 1AUL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	46
ZONE 2AUE.....	47
ARTICLE 2AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	47
ARTICLE 2AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	47
ARTICLE 2AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	47
ARTICLE 2AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	48
ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	48
ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	48
ARTICLE 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
ARTICLE 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	50
ARTICLE 2AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	51
ARTICLE 2AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	51
ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	51
ARTICLE 2AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	51
ARTICLE 2AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	51
ZONE 2AUA.....	52
ARTICLE 2AUA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	52
ARTICLE 2AUA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	52
ARTICLE 2AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	52
ARTICLE 2AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	53
ARTICLE 2AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	53
ARTICLE 2AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	53
ARTICLE 2AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	53
ARTICLE 2AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	53
ARTICLE 2AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE 2AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE 2AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	54
ARTICLE 2AUA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE 2AUA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	54
ARTICLE 2AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	54
ARTICLE 2AUA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	54

ARTICLE 2AUA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	55
ZONE A.....	56
ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	56
ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..	56
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	57
ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	57
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	58
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	58
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	58
ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	58
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	59
ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	60
ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	60
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	60
ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	61
ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	61
ZONE NC	62
ARTICLE NC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	62
ARTICLE NC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	62
ARTICLE NC 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	62
ARTICLE NC 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	62
ARTICLE NC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	63
ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	63
ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	63
ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE NC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	63
ARTICLE NC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	64
ARTICLE NC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	64
ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	64
ARTICLE NC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	64
ARTICLE NC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	64
ZONE NL.....	65
ARTICLE NL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	65
ARTICLE NL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	65
ARTICLE NL 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	65
ARTICLE NL 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	66
ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	66
ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	66
ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	66

ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	66
ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE NL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	66
ARTICLE NL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	67
ARTICLE NL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	67
ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	67
ARTICLE NL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	67
ARTICLE NL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	67
ZONE NP	68
ARTICLE NP 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE NP 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	68
ARTICLE NP 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	69
ARTICLE NP 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	69
ARTICLE NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	69
ARTICLE NP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE NP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	69
ARTICLE NP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	70
ARTICLE NP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE NP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE NP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	70
ARTICLE NP 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	70
ARTICLE NP 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	70
ARTICLE NP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	71
ARTICLE NP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	71
ARTICLE NP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	71

DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à la totalité du territoire de la commune de Louvigné-de-Bais.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est opposable à toute opération et construction utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du PLU,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage ».
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre types de zones réglementées au titre II du présent règlement:

- Les zones urbaines dites « U », comprenant la zone UC (zone relative au centre bourg ancien), la zone UE (zone relative aux extensions du bourg sous forme d'habitat résidentiel, qui comprend les sous-secteurs UEa où l'assainissement est autonome et UEc relatif au cimetière et son extension), la zone UA (zone à vocation d'activité artisanale) et la zone UL (zone accueillant des équipements publics et collectifs sportifs et de loisir).
- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Elles comprennent la zone 1AUE (à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat), la zone 1AUA (à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'activités artisanales et de services), la zone 2AUE (à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat) et la zone 2AUA (à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités artisanales et de services qui ne peuvent être admises dans les zones d'habitation).
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'habitat diffus en milieu agricole fait l'objet d'un sous-secteur spécifique : Aa.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elles comprennent :
 - La zone NP, à protéger en raison de l'intérêt des milieux naturels (constitué soit d'un site d'intérêt écologique reconnu, soit d'un paysage ayant un intérêt patrimonial ou environnemental, soit d'un secteur lié à la protection des rivières, ruisseaux, fonds de vallée et zone humides où le développement des habitations et de l'activité agricole existante sont autorisés. Ce secteur comprend également la station d'épuration.
 - La zone NC, zone comprenant le site d'exploitation de la carrière ou les secteurs de la carrière ayant été exploités et voués à retrouver un caractère paysager naturel.
 - La zone NL, destinée à l'accueil d'installations de loisirs ayant un faible impact sur le milieu naturel.

Ces zones incluent :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et repérés aux documents graphiques ;
- Des éléments du paysage à protéger conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ;

- Des chemins de randonnée à protéger conformément à l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques.

4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant avant l'approbation du P.L.U. n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- ✓ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.29.67.67 ou 02.99.84.59.00.

De plus, l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

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".

7 – ZONES HUMIDES

Les zones humides font l'objet d'un figuré particulier . Elles ont été répertoriées dans le cadre d'un inventaire mené par la commune en 2010. Cet inventaire ne constitue pas une liste exhaustive.

Cet inventaire, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.

Hormis dans le cas de réalisation d'équipements et réseaux publics, sur ces secteurs, les affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont interdits.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

8 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

9 – MARGES DE REcul

Le règlement de voirie départementale (CG d'Ille et Vilaine), préconise des marges de recul, en dehors des espaces agglomérés, concernant l'édification de constructions. Il existe 4 catégories : A, B, C, D.

Ces marges de recul sont des préconisations non obligatoires, la commune peut déroger à cette règle si elle le souhaite. Mais elle doit dans ce cas avertir les futurs habitants de la présence des routes départementales passant à proximité de leur parcelle et des nuisances qu'elles pourraient occasionner.

La commune a décidé d'adapter les distances de recul au regard de la situation locale. Elle a choisi d'imposer une marge de recul aux voies départementales, en reprenant de façon plus souple les prescriptions du règlement de voirie départementale. Ainsi, une marge de recul de 25 mètres sera imposée de part et d'autre de l'axe de la RD 777 (sur le tracé actuel) et de la RD 95 sur l'ensemble des zones hors zones U. Une marge de recul de 50m sera quant à elle imposée sur le tracé futur de la RD 777 sur l'ensemble des zones hors zones U. Concernant les RD 34, RD 104 et RD 116, une marge de recul de 15m sera imposée (cf. tableau ci-dessous).

Détail par RD du recul imposé correspondant au choix fait par la commune (les préconisations du règlement de la voirie départementale sont indiquées à titre d'information):

Nom de la voirie		Catégorie	Préconisations du règlement de voirie départementale		Choix de l'équipe municipale	
			Marge de recul pour usage d'habitation	Marge de recul pour tout autre usage	Marge de recul pour usage d'habitation	Marge de recul pour tout autre usage
RD 777	Tracé actuel	B	100 m	50 m	25m	25m
	Tracé futur				50m	50m
RD 95		D	Conseil 25 m	Conseil 25 m	25m	25m
RD 34		D	Conseil 25 m	Conseil 25 m	15m	15m
RD 104		D	Conseil 25 m	Conseil 25 m	15m	15m
RD 116		D	Conseil 25 m	Conseil 25 m	15m	15m

Les plans comportent des bandes de recul en pointillés imposant un recul le long des voies routières départementales.

Les marges sont calculées à partir de l'axe de la voie. Selon le règlement de la voirie départementale, ces zones sont non aedificandi, la construction y est donc interdite. Cependant, la commune a décidé d'y interdire les constructions mais d'y autoriser les extensions en alignement avec l'existant.

Dans ces marges de recul toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

10 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° ALINEA DU CODE DE L'URBANISME

L'ensemble des éléments repérés au plan par le figuré suivant : ▲ et tout le secteur du patrimoine à protéger sont concernés.

Les manoirs antérieurs au 20^{ème} siècle sont, à priori, éléments du patrimoine communal et sont, à ce titre, protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les travaux sur un élément du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou de la même époque de la construction et restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine.

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiments et la construction d'annexes et de garages devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies dans le respect de l'ensemble du projet.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

Concernant les dispositifs visant à limiter l'impact anthropique sur l'environnement, ils devront être en accord avec l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 - art.106 :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi. »

11 – LE PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble des bâtiments bâtis protégés au titre de l'article L. 123-1-5⁷ du Code de l'Urbanisme : il s'agit du bâti repéré au plan de zonage par le figuré suivant : 

Il est également instauré sur les secteurs concernés par les bâtiments de France.

La commune ne souhaite pas instituer le permis de démolir pour le rendre obligatoire sur un autre secteur ni sur toute la commune.

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir » (art. R421-27 du Code de l'Urbanisme).

12 – CLOTURES

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures seront soumises à déclaration préalable sur toute la commune.

Cependant, les haies simples réalisées en zone rurale ne sont pas considérées comme des clôtures, donc ne sont pas soumises à déclaration.

13 – ELEMENTS NATURELS REPERES ET A PRESERVER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°ALINEA DU CODE DE L'URBANISME

Les haies bocagères et arbres recensés au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7°alinéa du Code de l'Urbanisme. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues. Elles pourront être coupées, sous condition d'en faire la déclaration en Mairie, et d'être replantées à minima en linéaire d'arbres équivalent.

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 7°alinéa du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

14 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 16° ALINEA DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.123-1-5 16°alinéa du Code de l'Urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont instaurés sur les zones à urbaniser, afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté.

15 à 20% des logements réalisés dans chacune des zones 1AUE et 2AUE devront être des logements sociaux.

15 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Sur la commune il n'y a pas de plan de prévention des risques d'inondation. Aucune zone inondable n'a été répertoriée liée aux crues par débordement des cours d'eau.

16 – DENSITE MOYENNE MINIMALE DE LOGEMENTS

Les nouveaux programmes de logements devront respecter une densité d'au moins 15 logements par hectare. Sont considérés les programmes prévoyant 15 logements et plus et/ou couvrant une surface d'un hectare ou plus.

17 – DISPOSITIONS DIVERSES ET DEFINITIONS

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement et exhaussement de sol : tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang), hormis les travaux nécessaires à la réalisation de voiries ou d'installations ferroviaires.

Alignement : limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Annexe : bâtiment non accolé à la construction d'habitation. Les bâtiments à vocation agricole n'entrent pas dans cette catégorie.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume 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 qui y sont implantées.

Cœur d'îlot : centre d'un espace urbanisé délimité par un tissu bâti continu ou non et/ou des voies publiques ou privées.

Constructibilité et accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les parcelles de ses voisins dans les conditions établies par l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Construction : synonyme bâtiment. Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens, aux animaux et/ou aux personnes.

Egout du toit : partie inférieure du versant d'un toit où s'écoulent les eaux pluviales.

Extension : augmentation du volume d'une construction d'habitation existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement de sol.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Fond de scène : se dit dans le cas d'une unité foncière en bordure de l'espace public située en zone urbanisée ou à urbaniser pour désigner la partie de l'unité foncière la plus éloignée de l'espace public.

Implantation : Dans l'ensemble des zones, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Installation et équipement techniques : Les articles 5 à 14 des dispositions de chaque zone ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Logements sociaux : ensemble des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété.

Plantation : Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et devront tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Reconstruction après sinistre : La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre est autorisée quelle que soit la zone, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 de chaque zone, sous réserves des emprises et des volumes initiaux, ainsi que de l'usage initial.

Rappels :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf dans les cas suivants figurants à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :
 - Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
 - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
 - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006) ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés supérieurs à 1 ha. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans (Code Forestier).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre bourg traditionnel de la commune, pouvant laisser place à des opérations de renouvellement urbain.

Les projets de revitalisation et de restructuration y sont encouragés.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

Les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Dans l'ensemble de la zone, il sera fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole et forestier,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Tout stockage extérieur.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf dans le cas de bâtiments dont les installations nécessitant un assainissement se trouveraient en contrebas de l'assainissement collectif. Dans ce cas, elle doit disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle est encouragée.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies sur au moins 50% de la longueur de la façade. L'alignement devra être maintenu par des murs dans les parties non bâties, selon les modalités prévues à l'article UC11. Ces aménagements pourront néanmoins permettre des accès d'une largeur maximale de 12 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle.

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

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

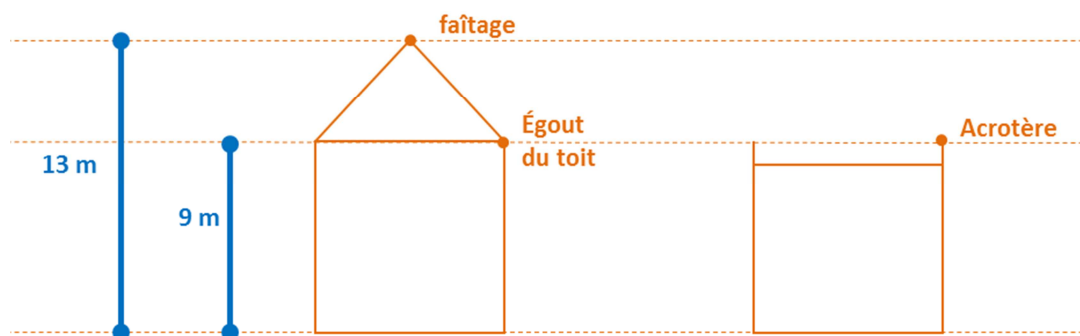
ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 40 m².

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la hauteur maximale est de 5 mètres au faîtage ou 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, au sein du secteur du patrimoine à préserver qui couvre la zone UC, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades des bâtiments environnants, notamment des éléments bâtis d'accompagnement et d'intérêt majeur repérés au plan. Ces derniers sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°alinéa du Code de l'Urbanisme et réglementés à l'article 10 et 11 des Dispositions Générales (Titre 1). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale¹, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie générale :

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

Pour les volumes principaux, les toitures seront composées de deux versants.

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les matériaux apparents et couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les annexes ou les extensions et devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant.

Lors de travaux sur les bâtis d'intérêt majeur, seuls seront autorisés les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction.

Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti ancien et l'aspect des clôtures voisines.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre et plus.
- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'une grille et disposant éventuellement d'un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les plaques en ciment y sont proscrites, les haies autorisées.

Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de construction de quatre logements et plus, il sera demandé de réaliser une place de stationnement par logement créé, en dehors des emprises publiques.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

¹ Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UE

La zone UE est une zone urbanisée équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération. Sa vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

La zone UE comprend les sous-secteurs UEa où l'assainissement est autonome et UEc accueillant le cimetière et sa future extension. Sauf dispositions contraires, le règlement de la zone UE s'applique dans ces sous-secteurs.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole et forestier,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Tout stockage extérieur.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions, établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations, sous réserve qu'ils se situent à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une exploitation générant des périmètres sanitaires.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

Dans le sous-secteur UEc, seuls seront admis le cimetière communal et les installations qui y sont liées.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le sous-secteur UEa, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle, notamment via un réservoir enterré, est encouragée.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires : non réglementé.

Dans le sous-secteur UEa, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où des marges de reculs ont été définies dans les dispositions générales et les documents graphiques,
- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas de bâtiments d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

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

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

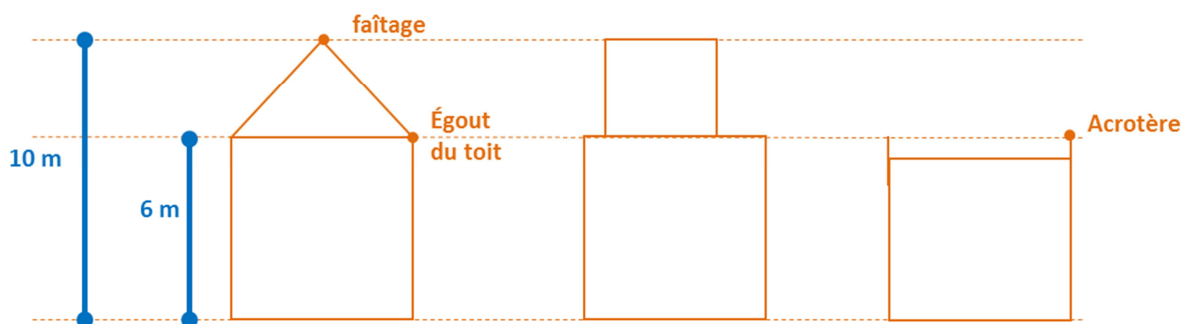
ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades des bâtiments environnants, notamment des éléments bâtis repérés au plan par le figuré suivant : ▲. Ces derniers sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°alinéa du Code de l'Urbanisme, répertoriés dans la liste du patrimoine bâti et réglementés à l'article 10 et 11 des Dispositions Générales (Titre 1). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Des adaptations aux dispositions présentées ci-dessous pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale², les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie générale :

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les matériaux et les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les vérandas ne sont autorisées que sur les annexes ou les extensions et devront être harmonieusement intégrées au bâti environnant.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant.

Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre et plus.
- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, surmontés d'une grille et disposant éventuellement d'un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.
- les haies vives composées d'essences locales³ mélangées (feuillus et persistants) avec possibilité d'inclure jusqu'à la moitié d'essences horticoles et d'être doublées d'un grillage. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser deux mètres de hauteur. Les plaques en ciment y sont proscrites, les haies autorisées.

Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants.

² Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum)...

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Constructions à usage d'habitation :**Généralité :

Il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pieds de l'habitation.

Dans le cadre d'une opération supposant la création de 4 logements ou plus :

Il sera demandé 1,5 place de stationnement par logement nouvellement créé, à réaliser :

- soit sur la parcelle, les places pouvant ou non être incluse dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pieds de l'habitation.

Un nombre de places égal à la moitié du nombre de nouveaux logements devra également être réalisé en stationnement paysager.

Tout nombre de places non entier sera arrondi à l'unité supérieure.

Constructions hors usage d'habitation :

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter au moins 50% du sol libre de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales.

Au minimum 30% du sol d'une propriété devront restés libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales (bâtiment, terrasse, etc.).

Des plantations de haies et/ou d'arbustes et/ou d'arbres à haute tige seront réalisées autour de parkings nouvellement créés.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs d'activités artisanales, qui compte tenu de leur nature ou et de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation ; il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole et forestier,

Le stationnement extérieur isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'habitations,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation selon les dispositions prévues par l'article L.512-1 du Code de l'Environnement.

Les locaux de gardiennage ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et intégré au volume principal du bâtiment d'activités.

Les installations nécessaires au fonctionnement de la zone (foyers, restaurants) et/ou d'intérêt collectif.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf si la propriété sur laquelle elle est implantée n'est pas desservie par celui-ci. Dans ce cas, elle doit disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés en Mairie. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence de réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle, notamment via un réservoir enterré, est encouragée.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas où des marges de reculs ont été définies dans les dispositions générales et les documents graphiques.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative sous réserve que cette implantation ne concerne qu'un seul côté du bâtiment final et que ce côté soit composé d'un mur coupe-feu.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le local de gardiennage doit être intégré au volume principal du bâtiment d'activité et ne pas dépasser 30m².

Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

Cette règle ne s'applique pas au bâti à vocation d'habitat antérieur au présent règlement et dont la hauteur ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales⁴ et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1-5 7°alinéa de Code de l'Urbanisme et règlementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum)...

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement et/ou n'ayant pas vocation à accueillir des stockages extérieurs seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

Au moins 20% de la surface d'une unité foncière devront rester libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine regroupant les équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air. Ce secteur pourra accueillir les extensions des équipements existants, ainsi que la création de nouveaux bâtiments et équipements publics.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les extensions des équipements existants et les constructions, sous réserve d'être à usage d'équipements publics et/ou collectifs.

Les salles polyvalentes communales, les aires de jeux et de sports, les équipements sportifs et de détente et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, aire de stationnement...).

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectifs.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence de réseau collecteur, dans un dispositif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum d'un mètre.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'un quartier d'habitation limitrophe devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant le dit quartier.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales⁵ et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères et les boisements recensés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Les espaces libres de toute installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés d'arbres de haute tige.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour les poubelles.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum)...

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle ou agricole suffisamment équipée en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de l'agglomération. Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

La zone 1AUE comprend un sous-secteur défini dans les orientations d'aménagement et de programmation où l'urbanisation future devra permettre de retrouver l'ambiance urbaine du centre ancien de Louvigné de Bais. Les limites de ce sous-secteur devront être établies précisément lors de l'aménagement du site.

Deux sites sont classés en zone 1AUE. L'aménagement de chacun de ces sites ne pourra se faire que dans le cadre d'un permis d'aménager unique.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole et forestier,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Tout stockage extérieur.

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées dans les espaces publics, notamment à travers plusieurs dispositifs d'infiltration et plusieurs dispositifs de retenue disposés à intervalles réguliers le long des voiries

Toute construction ou installation nouvelle dont l'emprise au sol excède 50m² doit disposer d'un réservoir enterré d'au moins 4000 litres destiné à récupérer les eaux pluviales. Le trop plein peut être dirigé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant, ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

Les lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) doivent être enfouies.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur, défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, où l'urbanisation future devra permettre de retrouver l'ambiance urbaine du centre ancien, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies sur au moins 50% de la longueur de la façade. L'alignement devra être maintenu par des murs dans les parties non bâties, selon les modalités prévues à l'article 1AUE11. Ces aménagements pourront néanmoins permettre des accès d'une largeur maximale de 12 mètres.

Dans le reste de la zone 1AUE, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas de bâtiments d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

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

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

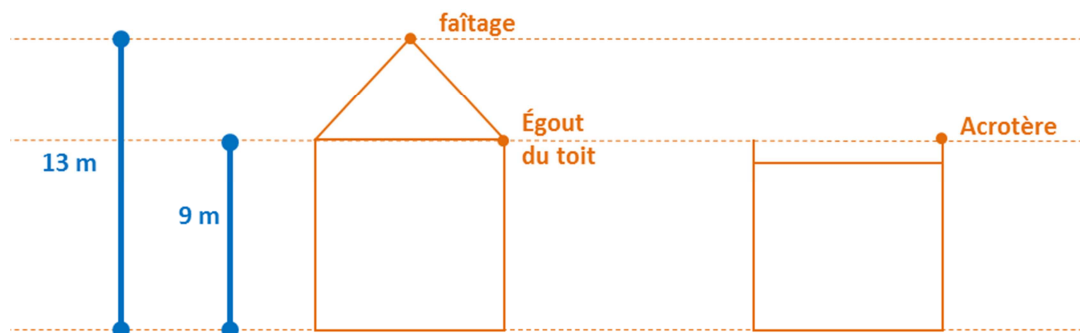
Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

Dans le sous-secteur, défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, où l'urbanisation future devra permettre de retrouver l'ambiance urbaine du centre ancien :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.



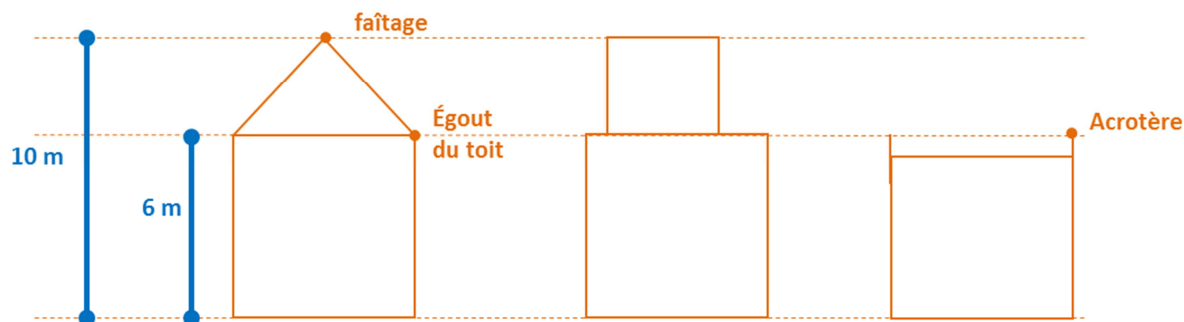
Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la hauteur maximale est de 5 mètres au faîtage ou 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Dans le reste de la zone 1AUE :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale⁶, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie générale :

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les matériaux et les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les vérandas ne sont autorisées que sur les annexes ou les extensions et devront être harmonieusement intégrées au bâti environnant.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant.

Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre et plus.
- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, surmontés d'une grille et disposant éventuellement d'un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.
- les haies vives composées d'essences locales⁷ mélangées (feuillus et persistants) avec possibilité d'inclure jusqu'à la moitié d'essences horticoles et d'être doublées d'un grillage. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

⁶ Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum)...

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser deux mètres de hauteur. Les plaques en ciment y sont proscrites, les haies autorisées.

Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Constructions à usage d'habitation :**Généralité :

Il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pieds de l'habitation.

S'il est démontré qu'il existe déjà un nombre de places suffisant à moins de 100 mètres à pieds de l'habitation, il sera possible de ne pas réaliser une de ces deux places, ou de ne réaliser aucune place.

Dans le cadre d'une opération supposant la création de 4 logements ou plus :

Il sera demandé 1,5 place de stationnement par logement nouvellement créé, à réaliser :

- soit sur la parcelle, les places pouvant ou non être incluse dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pieds de l'habitation.

Un nombre de places égal à la moitié du nombre de nouveaux logements devra également être réalisé en stationnement paysager.

Tout nombre de places non entier sera arrondi à l'unité supérieure.

Constructions hors usage d'habitation :

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter au moins 50% du sol libre de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales.

Au minimum 30% du sol d'une propriété devront restés libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales (bâtiment, terrasse, etc.).

Ces deux dispositions peuvent ne pas être suivies dans le cas d'unités foncières dont la surface est inférieure à 300m².

Des plantations de haies et/ou d'arbustes et/ou d'arbres à haute tige seront réalisées autour de parkings nouvellement créés.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle ou agricole suffisamment équipée en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de l'activité. Cette zone délimite les espaces réservés à l'accueil d'activités économiques, qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il conviendra d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole et forestier,

Le stationnement extérieur isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'habitations,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation selon les dispositions prévues par l'article L.512-1 du Code de l'Environnement.

Les locaux de gardiennage ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et intégré au volume principal du bâtiment d'activités.

Les installations nécessaires au fonctionnement de la zone (foyers, restaurants) et/ou d'intérêt collectif.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 1AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés en Mairie. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence de réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle, notamment via un réservoir enterré, est encouragée.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à au moins cinq mètres des voies et emprises publiques, ou à toute autre distance stipulée par les marges de reculs définies dans les dispositions générales et figurant sur les documents graphiques.

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

Toute construction devra être implantée :

- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative sous réserve que cette implantation ne concerne qu'un seul côté du bâtiment final et que ce côté soit composé d'un mur coupe-feu.

ARTICLE 1AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le local de gardiennage doit être intégré au volume principal du bâtiment d'activité et ne pas dépasser 30m².

Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 1AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

ARTICLE 1AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales⁸ et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1-5 7°alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement et/ou n'ayant pas vocation à accueillir des stockages extérieurs seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

Au moins 20% de la surface d'une unité foncière devront rester libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum)...

ARTICLE 1AUA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, le raccord aux Technologies d'Information et de Communication doit être prévu.

ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone naturelle ou agricole suffisamment équipée en périphérie où est prévu, à court terme, l'accueil d'équipements publics et d'installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air. Cette zone pourra accueillir les extensions des équipements existants, ainsi que la création de nouveaux bâtiments et équipements publics.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 1AUL2.

ARTICLE 1AUL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, sous réserve d'être à usage d'équipements publics et/ou collectifs.

Les salles polyvalentes communales, les aires de jeux et de sports, les équipements sportifs et de détente et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, aire de stationnement...).

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectifs.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 1AUL 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AUL 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf si la propriété sur laquelle elle est implantée n'est pas desservie par celui-ci. Dans ce cas, elle doit disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence de réseau collecteur, dans un dispositif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum d'un mètre.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'un quartier d'habitation limitrophe devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant le dit quartier.

ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales⁹ et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères et les boisements recensés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Les espaces libres de toute installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés d'arbres de haute tige.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour les poubelles.

ARTICLE 1AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

⁹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum)...

ZONE 2AUE

La zone 2AUE est une zone naturelle ou agricole, destinée à être ouverte à long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

La zone 2AUE comprend un sous-secteur défini dans les orientations d'aménagement et de programmation où l'urbanisation future devra permettre de retrouver l'ambiance urbaine du centre ancien de Louvigné de Bais. Les limites de ce sous-secteur devront être établies précisément lors de l'aménagement du site.

L'aménagement de la zone 2AUE ne pourra se faire qu'après la réalisation d'une étude d'urbanisme et dans le cadre d'un permis d'aménager unique.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol, les constructions, établissements et installations, sauf ceux visés à l'article 2AUE2.

ARTICLE 2AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, établissements et installations d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 2AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 2AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées dans les espaces publics, notamment à travers plusieurs dispositifs d'infiltration et plusieurs dispositifs de retenue disposés à intervalles réguliers le long des voiries

Toute construction ou installation nouvelle dont l'emprise au sol excède 50m² doit disposer d'un réservoir enterré d'au moins 4000 litres destiné à récupérer les eaux pluviales. Le trop plein peut être dirigé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle, notamment via un réservoir enterré, est encouragée.

Réseaux divers :

Les lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) doivent être enfouies.

ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur, défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, où l'urbanisation future devra permettre de retrouver l'ambiance urbaine du centre ancien, il est demandé aux constructions d'être implantées à l'alignement des voies sur au moins 50% de la longueur de la façade. L'alignement devra être maintenu par des murs dans les parties non bâties, selon les modalités prévues à l'article 2AUE11. Ces aménagements pourront néanmoins permettre des accès d'une largeur maximale de 12 mètres.

Dans le reste de la zone 2AUE, il est demandé aux constructions d'être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies et emprises publiques.

Néanmoins, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est demandé aux constructions d'être implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Néanmoins, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

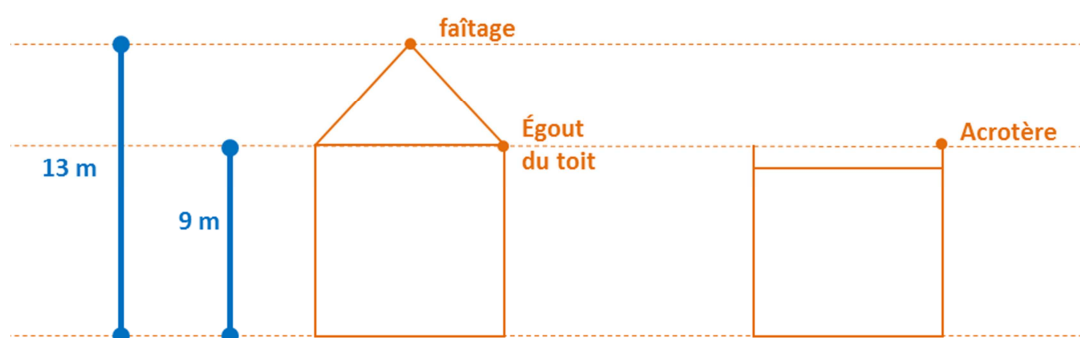
Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

Dans le sous-secteur, défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, où l'urbanisation future devra permettre de retrouver l'ambiance urbaine du centre ancien :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.



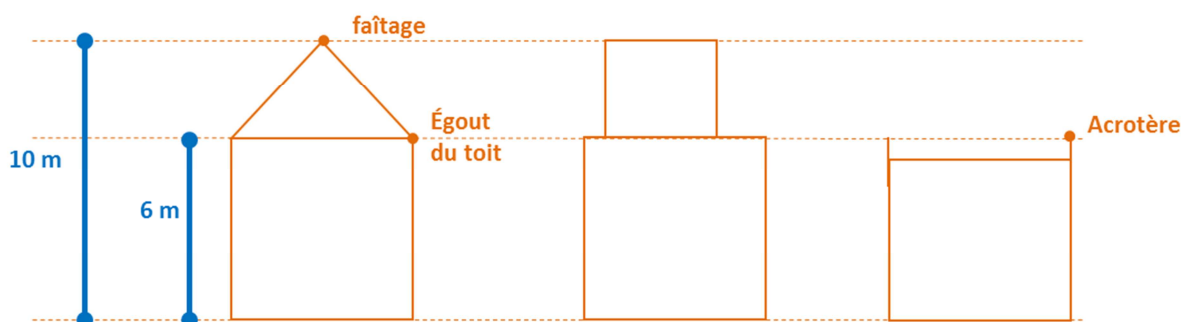
Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la hauteur maximale est de 5 mètres au faîtage ou 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Dans le reste de la zone 2AUE :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale¹⁰, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie générale :

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les matériaux et les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les vérandas ne sont autorisées que sur les annexes ou les extensions et devront être harmonieusement intégrées au bâti environnant.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant.

Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre et plus.
- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, surmontés d'une grille et disposant éventuellement d'un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.
- les haies vives composées d'essences locales¹¹ mélangées (feuillus et persistants) avec possibilité d'inclure jusqu'à la moitié d'essences horticoles et d'être doublées d'un grillage. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser deux mètres de hauteur. Les plaques en ciment y sont proscrites, les haies autorisées.

Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants.

¹⁰ Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

¹¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus* sp.), le Lilas (*Syringa* sp.), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*)...

ARTICLE 2AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Constructions à usage d'habitation :**

Il sera demandé 1,5 place de stationnement par logement nouvellement créé, à réaliser :

- soit sur la parcelle, les places pouvant ou non être incluse dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pieds de l'habitation.

Un nombre de places égal à la moitié du nombre de nouveaux logements devra également être réalisé en stationnement paysager.

Tout nombre de places non entier sera arrondi à l'unité supérieure.

Constructions hors usage d'habitation :

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 2AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter au moins 50% du sol libre de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales.

Au minimum 30% du sol d'une propriété devront restés libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales (bâtiment, terrasse, etc.).

Ces deux dispositions peuvent ne pas être suivies dans le cas d'unités foncières dont la surface est inférieure à 300m².

Des plantations de haies et/ou d'arbustes et/ou d'arbres à haute tige seront réalisées autour de parkings nouvellement créés.

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 2AUA

La zone 2AUA est une zone naturelle ou agricole, destinée à être ouverte à long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'activités artisanales et de services, qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il conviendra d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2AUA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol, les constructions, établissements et installations, sauf ceux visés à l'article 2AUE2.

ARTICLE 2AUA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, établissements et installations d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE 2AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 2AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant pas être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés en Mairie. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence de réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle, notamment via un réservoir enterré, est encouragée.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 2AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à au moins cinq mètres des voies et emprises publiques.

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

Toute construction devra être implantée :

- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative sous réserve que cette implantation ne concerne qu'un seul côté du bâtiment final et que ce côté soit composé d'un mur coupe-feu.

ARTICLE 2AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 2AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le local de gardiennage doit être intégré au volume principal du bâtiment d'activité et ne pas dépasser 30m².

Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 2AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

ARTICLE 2AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales¹² et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 2AUA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 2AUA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1-5 7°alinéa de Code de l'Urbanisme et règlementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement et/ou n'ayant pas vocation à accueillir des stockages extérieurs seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

Au moins 20% de la surface d'une unité foncière devront rester libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 2AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

¹² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum)...

ARTICLE 2AUA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, le raccord aux Technologies d'Information et de Communication doit être prévu.

ZONE A

La zone A, agricole, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend le sous-secteur Aa qui regroupe l'habitat dispersé en milieu rural, sans vocation agricole ou avec une activité agricole sous certaines conditions, qui n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole (article L311-1 du Code Rural)¹³,
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et à leur famille.

Ces logements de fonction devront également se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.

Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément, sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m², attenant à un bâtiment d'exploitation ou inclus à l'intérieur.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

Les travaux d'extension et de restauration des bâtiments et installations agricoles en activité, sous réserve qu'ils se situent à plus de 100 mètres d'un tiers s'ils génèrent des périmètres sanitaires. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée au fonctionnement du bâtiment agricole, à la finalité de l'extension ou à la topographie des lieux.

Les travaux d'extension et de restauration des logements de fonction ou des constructions liées à la diversification de l'activité agricole, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments et installations d'une autre exploitation, générant des périmètres sanitaires ou de ne pas réduire les inter-distances existantes avec les autres exploitations.

Les travaux de changement de destination, dans le cadre de la diversification agricole, des bâtiments traditionnels existants à la date d'approbation du PLU, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) en justifie le maintien, sous réserve de :

- ne pas compromettre l'exploitation agricole
- d'être situés à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une exploitation générant des périmètres sanitaires
- de ne plus avoir de vocation agricole depuis au moins 2 ans.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

¹³ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

La construction de nouveaux sièges d'exploitation, lorsqu'ils sont intégrés au paysage environnant.

Les chemins piétonniers destinés à l'accueil du public ou à la gestion des sites.

Les panneaux photovoltaïques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme (les panneaux photovoltaïques au sol sont de fait interdits).

De plus, dans le sous-secteur Aa :

Seules sont admises les extensions, les annexes et installations à destination d'habitation, d'accueil de visiteurs, de gîtes ou d'activité agricole, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Les travaux d'extension des logements de tiers, sous réserve qu'ils se situent à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une exploitation générant des périmètres sanitaires ou de ne pas réduire les inter-distances avec ces bâtiments et installations.

Les habitations existantes peuvent être destinées au logement de personnes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.

Des travaux liés aux changements de destination d'un bâtiment agricole ne peuvent avoir lieu que si celui-ci a une emprise au sol supérieure à 40m².

De plus, dans les secteurs soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive, se référer à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en lieu et place du dit branchement pour les bâtiments à usage agricole à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où des marges de reculs ont été définies dans les dispositions générales et les documents graphiques,
- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas de bâtiments d'intérêt collectif.

De plus, dans le sous-secteur Aa, sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Dans le sous-secteur Aa, sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions neuves de bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions ne pourront dépasser une emprise au sol de 150 m².

Les extensions des bâtiments à usage d'habitations ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 90% de celle du bâtiment initial et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Ces extensions ne pourront être réalisées que dans la limite d'une emprise au sol du bâtiment final après travaux de 150m².

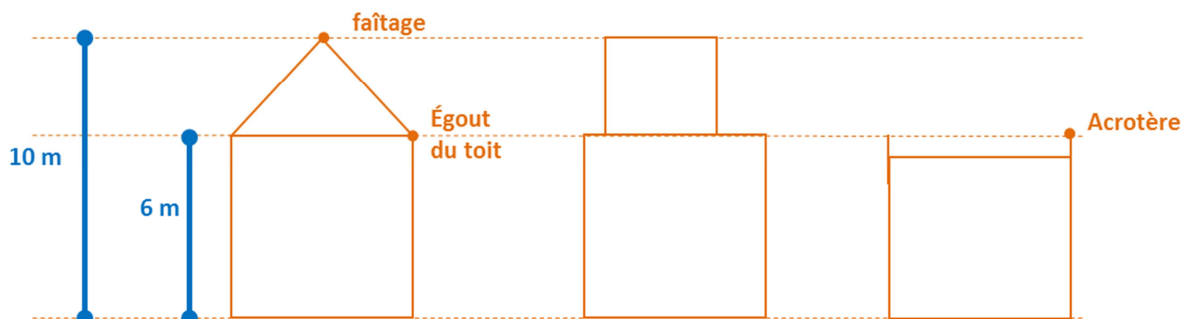
Dans le sous-secteur Aa, l'emprise au sol de la totalité des annexes sera limitée à 80 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

Bâtiments d'habitation :

La hauteur de tout bâtiment d'habitation doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des constructions

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

Installations liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le sous-secteur Aa, la hauteur de toute annexe hors usage agricole ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades des bâtiments environnants, notamment des éléments bâtis repérés au plan par le figuré suivant : ▲. Ces derniers sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°alinéa du Code de l'Urbanisme, répertoriés dans la liste du patrimoine bâti et réglementés à l'article 10 et 11 des Dispositions Générales (Titre 1).

Des adaptations aux dispositions présentées ci-dessous pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale¹⁴, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie générale :

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

¹⁴ Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les matériaux et les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant et favorisant son intégration dans le paysage.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les vérandas ne sont autorisées que sur les extensions et devront être harmonieusement intégrées au bâti environnant.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant.

Extensions :

Les extensions de bâtiment devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les plaques en ciment sont proscrites, les haies vives composées d'essences locales¹⁵ mélangées sont conseillées.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style des constructions environnantes.

Dans le sous-secteur Aa :

Les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les vérandas sont autorisées sur les annexes et devront être harmonieusement intégrées au bâti environnant.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante pour les constructions et installations desservies doivent permettre le stationnement des véhicules en dehors des emprises publiques.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères et les boisements recensés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1). Ces plantations doivent être entretenues et maintenues. Elles pourront être abattues, sous condition d'en faire la déclaration en Mairie et de replanter un linéaire d'arbres de longueur équivalente.

De plus, dans le sous-secteur Aa, au minimum 30% du sol d'une propriété devront restés libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales (bâtiment, terrasse, etc.).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

¹⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Châtaignier, le Chêne pédonculé, le Merisier, le Sureau...

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE NC

La zone NC est une zone naturelle ou destinée à retrouver son caractère naturel, accueillant le site d'exploitation de la carrière et les activités qui y sont liées.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article NC2.

ARTICLE NC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou l'exploitation de la carrière.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés au fonctionnement de la carrière.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

ARTICLE NC 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) et installation(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE NC 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si elle est desservie par celui-ci.

Si elle n'est pas desservie, elle doit disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où des marges de reculs ont été définies dans les dispositions générales et les documents graphiques,
- dans le cas de bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'un quartier d'habitation limitrophe devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant le dit quartier.

ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Généralités :**

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

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les plaques en ciment sont proscrites, les haies vives composées d'essences locales¹⁶ mélangées sont conseillées.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante pour les constructions et installations desservies doivent permettre le stationnement des véhicules en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères et les boisements recensés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et règlementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Des rideaux d'arbres ou des haies devront border le site afin de l'intégrer dans le paysage environnant.

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

¹⁶ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Châtaignier, le Chêne pédonculé, le Merisier, le Sureau...

ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle en périphérie du bourg, destinée à l'accueil d'installations de loisirs ayant un faible impact sur le milieu naturel.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article NL2.

ARTICLE NL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions et installations nécessaires :

- à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites,
- aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à l'entretien ou la création de haies bocagères, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement, lorsqu'ils sont intégrés au paysage environnant et nécessaires à l'ouverture au public ou à la gestion de ces espaces.

Dans les zones humides répertoriées sur le territoire qui font l'objet d'un figuré particulier.

Hormis dans le cas de réalisation d'équipements publics, sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements, drainage et la construction sont interdits.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

ARTICLE NL 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) et installation(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE NL 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où des marges de reculs ont été définies dans les dispositions générales et les documents graphiques,
- dans le cas de bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'un quartier d'habitation limitrophe devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant le dit quartier.

ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Généralités :**

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

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les plaques en ciment sont proscrites, les haies vives composées d'essences locales¹⁷ mélangées sont conseillées.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante pour les constructions et installations desservies doivent permettre le stationnement des véhicules en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères et les boisements recensés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour les poubelles.

ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

¹⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Châtaignier, le Chêne pédonculé, le Merisier, le Sureau...

ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle ou destinée à retrouver son caractère naturel, équipée ou non qui regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent (site d'intérêt écologique reconnu, secteur lié à la protection des rivières, ruisseaux, fonds de vallée, zone humides, etc.).

Cette zone peut accueillir des ouvrages techniques d'intérêt collectif, notamment les installations ferroviaires, la déchetterie et la station d'épuration, à la condition de les intégrer à l'environnement naturel.

Elle comprend le sous-secteur NPn qui est destiné aux commerces et entrepôts dont le fonctionnement suppose un éloignement des zones d'habitat, voire d'autres activités (négoce de bestiaux, etc.), à la condition de les intégrer à l'environnement naturel.

A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.

Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NP 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article NP2.

ARTICLE NP 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble de la zone sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires :

- à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites,
- au fonctionnement d'exploitations agricoles ou forestières existantes, à l'exception de logements,
- aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à l'entretien ou la création de haies bocagères, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou dans le cas contraire (dans le cas où la construction n'était pas admise) sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre et sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement, lorsqu'ils sont intégrés au paysage environnant et nécessaires à l'ouverture au public ou à la gestion de ces espaces.

Dans le sous-secteur NPn :

Sont également autorisés sous conditions :

- les bâtiments de commerces et d'entrepôts, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m², attenant à un bâtiment ou inclus à l'intérieur.

Dans les zones humides répertoriées sur le territoire qui font l'objet d'un figuré particulier :

Hormis dans le cas de réalisation d'équipements et réseaux publics, sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements, drainage et la construction sont interdits.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

Dans les secteurs soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive, se référer à l'art 6 des Dispositions générales.

ARTICLE NP 3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) et installation(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE NP 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si elle est desservie par celui-ci.

Si elle n'est pas desservie, elle doit disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE NP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf impossibilité technique, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où des marges de reculs ont été définies dans les dispositions générales et les documents graphiques,
- dans le cas de bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE NP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf impossibilité technique, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'un quartier d'habitation limitrophe devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant le dit quartier.

ARTICLE NP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur NPn :

Toute construction, extensions comprises, ne peut dépasser une emprise au sol de 300 m².

ARTICLE NP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

La hauteur de toute construction ne peut excéder quinze mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

ARTICLE NP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

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

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

Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les plaques en ciment sont proscrites, les haies vives composées d'essences locales¹⁸ mélangées sont conseillées.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NP 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante pour les constructions et installations desservies doivent permettre le stationnement des véhicules en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NP 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

¹⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Châtaignier, le Chêne pédonculé, le Merisier, le Sureau...

Les haies bocagères et les boisements recensés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et règlementées à l'article 13 des Dispositions Générales (Titre 1).

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les bâtiments couverts.

ARTICLE NP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.