

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

L'article R 111-2

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

L'article R 111-3.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

L'article R 111-4

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

L'article R 111-15

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

L'article R 111-21

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

Les articles L 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Les articles L 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Les articles L 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

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

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

L'article L 421-4 :

Le décret 2007-18 du 5 Janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 Décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme fixe la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article L.421-6 :

Conformément à l'article L. 621-31 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

Si cet immeuble est classé au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine. Lorsque l'immeuble n'est pas classé, le permis de construire ou le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue à l'alinéa précédent si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord. Toutefois, les travaux soumis à permis de construire ou permis de démolir et portant sur des immeubles inscrits ou des immeubles adossés à des immeubles classés ne sont soumis qu'à l'accord de l'autorité administrative prévu respectivement aux articles L. 621-27 et L. 621-30 du code du patrimoine.

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

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

Dans le cas où l'opération visée à l'article R. 443-3 b (*Dans les terrains affectés spécialement à cet usage. Dans ce cas, le terrain fait l'objet d'une autorisation d'aménager délivrée dans les formes et délais mentionnés aux articles R. 443-7-1 à R. 443-8 et qui impose la réalisation, par le constructeur, d'installations communes dans les conditions définies par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme*) comporte à la fois l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 à R. 443-8. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés au stationnement des caravanes.

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

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

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

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

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

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

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

Les zones d'aménagement différé.

3.4 - Sites archéologiques :

En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00

De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 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} Avril 2003 modifiant la Loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagements, 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 les demandes de modifications 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".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

a) la zone d'urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**

- b) la zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**
- c) la zone de sports et de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repéré par le sigle **UL**

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

5.1- Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières au sens de l'article L111-1-4. L'inconstructibilité des espaces non urbanisés pourra être levée là où les règles d'urbanisme justifiées et motivées dans le P.L.U garantiront une urbanisation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme, ainsi que de la qualité des paysages.

Si cette marge de recul venait à être réduite, celle-ci devra faire l'objet d'une étude spécifique appréhendée sur la globalité du secteur concerné en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les marges de recul portées aux plans le long des RD 175 et RD 296, soit 75 m sont interdites :

- les constructions et installations de toutes natures soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :
 - * les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos, ...)
 - * les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments spécifiquement agricoles. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles).

5.2 -Marges de recul applicables le long des autres routes:

Les plans comportent des lignes continues imposant un recul le long des voies routières au sens du code de la voirie départementale.

Ces marges viennent se superposer aux marges relatives à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Aussi les marges les plus contraignantes seront applicables pour les zones concernées par l'application simultanée de ces deux marges.

Les marges de recul applicables au sens du Code de la Voirie Départementales, sont les suivantes, sauf dérogation :

| Catégorie de la voie | Usage habitation hors agglomération Zone inconstructible de part et d'autre de l'axe de la voie | Autre usage hors agglomération Zone inconstructible de part et d'autre de l'axe de la voie |
|--------------------------------------|---|--|
| 1 ^{ère} et 2 ^{ème} | 100 mètres | 30 mètres |
| 3 ^{ème} | 50 mètres | 25 mètres |
| 4 ^{ème} | 35 mètres | 25 mètres |
| 5 ^{ème} | 25 mètres | 25 mètres |

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos, ...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.
- **Les ouvrages liés à la mise aux normes des exploitations agricoles, à la mise aux normes des assainissements individuels ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies.**

Toutefois ces possibilités ne seraient pas données 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.

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin **sont interdits** :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues
- les constructions nouvelles **à l'exception de** :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,et sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 30 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
 - la construction sur pilotis est autorisée
 - Le niveau du 1^{er} plancher de tout projet de rénovation de bâtiment devra se situer à une cote supérieure d'au moins trente centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les parties des locaux situés en dessous ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation de chaudières, moteurs fixes ou les détériorations en cas d'inondation pourrait créer une situation dangereuse.

- Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site peuvent être autorisées en secteur soumis au risque d'inondation des zones NPa ou NPb.

ARTICLE 7 – ZONES HUMIDES

Les constructions et occupation du sol de toute nature ainsi que le drainage, les affouillements et exhaussements de sol qu'elle qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur sont interdits sauf:

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'infrastructures ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...)

ARTICLE 8 - RAPPELS

Clôtures :

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

Installations et travaux divers :

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

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

Coupes et abattages d'arbres :

Dans les espaces classés EBC (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable par arrêté municipal après avis du service de l'Etat compétent (instruction réglementaire de quatre mois réputé défavorable en l'absence de réponse dans ce délai) Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie pour l'Ille et Vilaine par l'arrêté préfectoral du 09 mars 2006 (articles L.130-1, 5^{ème} alinéa et R.130-1, 4^{ème} alinéa).

Ainsi, l'article 1^{er} de cet arrêté énumère les catégories soumises à un document de gestion durable et dispensées de toute autorisation de coupe :

1° les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément aux documents de gestion ;

2° les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.

3° les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et de collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvés.

4° les bois et les forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des Forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Egalement, l'article 2 de cet arrêté dispense de cette autorisation préalable les coupes suivantes :

1° les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.

2° les coupes rases de peupleraies de moins de 1 hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contiguë ne sera effectuée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.

3° les coupes de régénération de moins de 1 hectare des peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contiguïté avec la précédente tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.

4° les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de 4 hectares respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions.

5° les coupes d'amélioration des taillis de moins de 4 hectares préparant leur conversion en taillis sous futaie feuillue.

6° dans les boisements linéaires (haies), le recépage du sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement d'un diamètre supérieur à 45 cm à 1.3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera effectuée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.

7° les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbre morts, malades ou parasités).

Les dispenses énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivants :

Les parcelles à exploiter ne doivent pas être situées dans :

- une forêt placée sous le régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévue à l'article L222-5 du Code forestier
- une zone urbaine ou d'urbanisation future, une ZAC
- un site et paysage des périmètres sensibles soumis à protection particulière par arrêté préfectoral en application de l'article R142-3 du code de l'urbanisme
- un site classé au titre de la Loi du 2.05.1990
- une réserve naturelle classée au titre de la Loi du 10.07.1976
- un périmètre de visibilité dans le rayon de 500 m d'un monument historique
- un périmètre défini par un arrêté de biotope
- un habitat forestier inclus dans le site d'importance communautaire (natura 2000) non doté d'un document d'objectif.

Pour les propriétés boisées plus importantes, les coupes programmées par le Plan Simple de Gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière, sont également dispensées de cette procédure (article L.130-1, 4^{ème}alinéa et R.130-3, 3^{ème} alinéa). Ainsi que tous les bois soumis au régime forestier et gérés par l'Office National des Forêts (article L.1301, 1^{er} alinéa et R.130-1, 2^{ème} alinéa)

Défrichement :

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

Il est rappelé que le classement d'un bois au Plan Local d'Urbanisme entraîne le rejet de plein droit de l'autorisation administrative de défrichement. L'action en défrichement est matérialisée par la modification de la destination forestière de la parcelle, que ce soit de manière directe (dessouchage, terrassement, etc....) ou indirecte (occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier, par exemple : camping, pâture e forêt, etc....)

Le défrichement des bois, non classés EBC, les bois non classés attenants à un ensemble boisé d'au moins un hectare (les routes et cours d'eau ne faisant pas coupure), sont soumis à l'autorisation de défrichement préalable en application des articles (L.311-1 et L312-1 du Code Forestier (Arrêté Préfectoral du 28.02.2003 - (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...)).

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

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

Autres travaux :

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

Ces haies, ou boisements, repérées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - talus ou non – et essences végétales)

Permis de démolir :

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

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

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

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

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

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale de la construction est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, à partir du sol naturel, de la voirie ou de la côte d'aménagement de la zone jusqu'au point le plus haut de la construction à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

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

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Le décret d'application concernant la réforme du permis de construire a introduit l'article R 123.10.1 qui permet de ne plus faire référence à la définition du permis de construire valant division. L'Article R123.10.1 indique que: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiment dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Sauf indication contraire aux articles 5, 6, 7, 8 et 14 des zones considérées on appliquera cet article du Code.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

FOND DE PARCELLES

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

VOIES.

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine,...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classés dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

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

BATIMENTS ANNEXES.

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

ACTIVITES EXISTANTES

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

ZONE UA

La zone UA est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

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

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3-Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2-Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone. Ces logements devront être intégrés ou reliés architecturalement dans un des bâtiments dont la destination principale sera l'activité.

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

2.3.3. L'aménagement et la restauration des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les extensions compatibles avec la vocation de la zone.

2.3.4. Les entrepôts et dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités de commerces, bureaux, services autorisés.

2.3.5. Les dépôts et les aires de stockage sous réserve qu'ils ne soient pas perçus des voies publiques.

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

3.2.2. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de 2 lots ou de 2 constructions.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

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

| |
|---|
| <p align="center">ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.</p> |
|---|

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront **avec** un retrait de **5 m minimum** par rapport à l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

Les constructions se feront soit à l'alignement soit avec un retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins et espaces verts à créer prévus en emplacements réservés.

6.3- Règles alternatives

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

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

7.2- Implantations différentes:

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

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies

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

10.2.2- La hauteur maximale est indiquée au tableau suivant :

| SECTEUR | UA |
|--|--|
| Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère | y compris des enseignes est de : 10 m |

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

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

- aux ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques l'imposent (tels que les silos, cheminées.....), sous réserve une bonne intégration dans l'environnement paysager.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

11.4. D'une manière générale, les bâtiments seront d'un style simple.

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

12.2. Les espaces de stationnements se feront obligatoirement en dehors des marges de recul de **75 m** par rapport à l'axe de la RD 296

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

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

13.2. Lors de la réalisation de lotissement à usage d'activités des plantations pourront être imposées.

13.3. Les stationnements et aires de stockages devront être masquées par la végétation existante ou/et à créer.

13.4. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

13.5. La marge de recul de **75 m** par rapport à l'axe de la **RD 296** devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée et pourra autoriser l'implantation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

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

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal. Ils devront être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

*La zone UC comprend un sous-secteur de type **UCN**, correspondant à la conservation des secteurs de jardins.*

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

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

1.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans Objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

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

1.3.2 Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

1.3.3 Les mines et les carrières

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

2.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

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

2.3.2 La construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone UC et aux secteurs contigus de type 1AU et 2AU.

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

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

2.3.5. Pour le secteur UCN : seuls sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) situées dans la zone UC et appartenant à la même unité foncière
- la construction de bâtiments annexes

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

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

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1. Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou/et** avec un retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2. Les bâtiments annexes sont assujettis aux mêmes règles que la construction principale

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétonniers, venelle, espaces verts...) :

6.2.1. Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou/et** avec un retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.2.2. Les bâtiments annexes sont assujettis aux mêmes règles que la construction principale

6.3- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

6.3.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie-avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la marge de recul mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à l'axe de la route.

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1 - Par rapport aux limites séparatives :

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

7.1.3. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un mur.

7.2 - Implantations différentes:

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la limite séparative avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la bande séparant le bâtiment de la limite séparative mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à la limite séparative.

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.2.1.- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**.

10.2.2.- Il n'existe pas de hauteur maximale pour les constructions principales, la hauteur des constructions devra rester en harmonie avec celle des constructions voisines

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. **La tôle galvanisée non peinte est interdite.**

11.3. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture et uniquement en limites séparatives et fond de parcelles.

11.4. Dispositions particulières pour le secteur défini aux orientations d'aménagement: Les clôtures devront s'implanter en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies. La nature et la hauteur de ces clôtures devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours.

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

11.6. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.7. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien antérieur au 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...) et devront restituer dans la mesure du possible les données d'origines.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1.2. Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité:
- la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques.

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

12.1.4. Dans le cas de construction neuve ou de changement de destination à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain de la propriété.

Dispositions particulières pour le secteur défini aux orientations d'aménagement:

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie créée par l'emplacement réservé n°32 chaque propriétaire d'un fond de parcelle désenclavé par la voie, devra réaliser sur le terrain de sa propriété au moins une place de stationnement.

12.2 – Modalités d'application :

12.2.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.2.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

13.2. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales)

13.3. Conditions particulières :

Pour les secteurs définis aux orientations d'aménagement:

Chaque parcelle recevant une construction nouvelle à usage d'habitation devra comprendre au minimum **40%** d'espace libre dont **30%** d'espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles supportant des habitations liées aux activités (commerciales, services, équipements, activités artisanales...) présentes dans la zone.
- aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

Il n'existe pas de disposition particulière pour le reste de la zone UC

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'agglomération et son extension. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées. Les équipements de sports, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

La zone UE comprend :

- **un sous-secteur de type UEau** correspondant aux secteurs non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif.
- **Deux sous zones indicées (1) et (2) pour lesquelles sont rattachées des dispositions particulières à l'article 10**

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

1.3.2. Les affouillements et exhaussement de sols visés à l'article R 421-23- f du code de l'urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **7** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

Pour les zones de type UEau, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas envisageable compte tenu de la topographie des lieux.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

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

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Pour l'ensemble des zones UE (y compris UEau) :

6.1.1. Les constructions se feront en retrait de **3 m minimum par rapport à l'alignement des voies**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, venelles, espaces verts...)

Pour l'ensemble des zones UE (y compris UEau) :

6.2.1. Les constructions se feront en retrait de **3 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.2.2. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale s'implanteront **soit à alignement de la limite qui jouxte les emprises publiques** (chemins piétons, venelles, espaces verts...) **soit en retrait de 3.00 m minimum.**

6.3- Règles alternatives

6.3.1- Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1 Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

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

7.1.2. Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

7.1.3. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un mur.

7.2 - Implantations différentes :

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

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

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

10.2- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est indiquée au

| SECTEUR | UE(1) | UE(2) | UE(1)au |
|-----------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Nombre d'étages | R+C.A (combles aménagés) | R+1+C.A (combles aménagés) | R+C.A (combles aménagés) |

tableau suivant :

10.3- Pour les constructions à usage d'activité

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de **9m**.

10.4- Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

10.5- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**.

10.6- Pour l'ensemble des zones de type UE : Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

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

11.7. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les nouvelles plantations utilisées pour clore les parcelles devront reprendre les essences locales (le thuya est interdit).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
Une place de stationnement au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement devront être aménagées sur la propriété **(en plus du garage)**

12.4 – Modalités d'application :

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

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

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

13.2. Lors de la réalisation de **Permis d'Aménager** ou de permis valant division des espaces libres devront être intégrés au projet.

13.3. Conditions particulières :

Pour la zone UE :

Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum **50%** d'espace libre dont **40%** en espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager)

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles supportant des habitations liées aux activités (commerciales, services, équipements, activités artisanales...) présentes dans la zone.
- aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements culturels, sportifs ou de plein air tels que, terrain de sports, vestiaires, stade, salle de sports...ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3-Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations et occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone non prévues à l'article 2.

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1 Les aires de stationnements ouvertes au public.

2.3.2. L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à **5 m** au moins de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

Sans objet

6.3- Règles alternatives :

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1- Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2- Lignes futures - Sans objet.

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

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

6.7. Câble des télécommunications

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

| |
|--|
| ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
|--|

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

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

7.2- Implantations différentes:

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

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies

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

10.2. Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

11.3- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4- D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5- Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

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

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AU

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

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

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

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

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

La zone 1AUE comprend un sous-secteur de type 1AUEau correspondant aux secteurs non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif.

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

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

1.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

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

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

2.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone

2.3.1. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUC :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone.

2.3.2. Condition particulière pour l'urbanisation des zones 1AUE :

Il sera privilégié sur les zones 1AUE, des opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées qui devront reprendre les principes énoncés au document des **orientations d'aménagement**.

2.3.3. Condition particulière pour l'urbanisation des zones 1AUEau :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone et de reprendre les principes énoncés au document des **orientations d'aménagement**.

2.3.4. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUA :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone.

2.3.5. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUC :

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **6** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.4. Condition particulière pour l'urbanisation des zones 1AUE :

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **7** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.5. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUA :

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de **2** lots ou de **2** constructions

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

Pour les zones de type 1AUEau, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas envisageable compte tenu de la topographie des lieux.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules...), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

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

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1. Conditions particulières pour les zones 1AUC

Les constructions principales se feront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.1.2. Conditions particulières pour les zones 1AUE (y compris pour les zones 1AUEau)

Les constructions se feront en retrait de **3 m minimum** par rapport à l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.1.3. Conditions particulières pour les zones 1AUA

Les constructions se feront **avec** un retrait de **5 m minimum** par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

6.2.1. Pour l'ensemble des zones 1AUC:

Les constructions se feront soit à l'alignement soit avec un retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins et espaces verts à créer prévus en emplacements réservés.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.2.2. Pour l'ensemble des zones 1AUE, 1AUA :

Les constructions se feront soit à l'alignement soit avec un retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins et espaces verts à créer prévus en emplacements réservés.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.3- Règles alternatives pour l'ensemble des zones 1AU :

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier ou spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1-Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

7.1.1. Conditions particulières pour les zones 1AUC :

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

7.1.1.2. Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

7.1.1.3. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,00 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant ou d'un mur.

7.1.2. Conditions particulières pour les zones 1AUE, 1AUA:

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

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

7.2 - Implantations différentes pour l'ensemble des zones 1AU:

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

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

Pour les zones 1AUC et 1AUE (y compris 1AUEau), il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

Conditions particulières pour les zones 1AUA:

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies

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

10.2. Hauteur maximale

| SECTEUR | 1AUC | 1AUE | 1AUEau | 1AUA |
|--|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Nombre d'étages | R+1+C.A (combles aménagés) | R+C.A (combles aménagés) | R+C.A (combles aménagés) | ----- |
| Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère | ----- | ----- | ----- | y compris des enseignes est de : 10 m |

10.2.2- Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

10.2.3- Pour les zones 1AUC et 1AUE : La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**. Il n'existe pas de disposition particulière pour les zones 1AUA.

10.2.4- Pour l'ensemble des zones de type 1AU : Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Disposition complémentaires pour les zones de type 1AUA

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques l'imposent (tels que les silos, cheminées.....), sous réserve une bonne intégration dans l'environnement paysager

ARTICLE 1AU - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1 Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

11.3 Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.5 Les plantations en limites extérieures des secteurs **1AUE n°1 et 1AUE n°2**, seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus.

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

11.7. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Condition particulières pour les zones 1AUE et 1AUC : le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes

- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
Une place de stationnement au minimum une place par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement devront être aménagées sur la propriété **(en plus du garage)**

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

12.4 – Modalités d'application :

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

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

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

13.2. Lors de la réalisation de **Permis d'Aménager** ou de permis valant division des espaces libres devront être intégrés au projet.

13.3 Pour la zone 1AUC :

Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum **40%** d'espace libre dont **30%** en espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager). Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

Pour le secteur **1AUC n°1**, des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect des principes schématisés sur le document des orientations d'aménagement et énoncé à l'article 1 AU 11.4.

13.4 Pour la zone 1AUE :

Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum **50%** d'espace libre dont **40%** en espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager) Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

Dans les secteurs **1AUE n°1** et **1AUE n°2**, et **1AUEau (au Sud)** des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect des principes schématisés sur le document des orientations d'aménagement et énoncé à l'article 1 AU 11.5.

13.5 Pour la zone 1AUA :

Il n'existe pas de disposition particulière

13.6. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

13.7. Les haies et plantations d'arbres sur talus classées EBC devront obligatoirement être reconstituée à l'identique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2 AU

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

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

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

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

Les zones 2AU sont pré-affectées :

- à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat (2AUE)
- au développement à long terme du secteur de loisirs et sports (2AUA)

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1 Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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

2.3.3. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles.

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

2.3.5. Dans la marge de recul de **75 m** par rapport à l'axe de la **RD 296**, les constructions ne sont pas autorisées.

2.3.7 Conditions particulières pour les zones 2AUE n°1 et 2AUE n°2 :

Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUE), l'aménagement de ces zones devra tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Il n'existe pas de condition particulière pour les zones 2AU et 2AUA.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 5 à 2AU

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

La marge de recul de **75 m** par rapport à l'axe de la **RD 296** devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée et pourra autoriser l'implantation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole.

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

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

1.1- Dans les marges de reculemment

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

2.1- Dans les marges de reculemment :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

2.3.3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les constructions destinées à usage d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans les cas de création de logements de fonction liés à l'exploitation agricole par constructions neuves ou changement de destination, les bâtiments devront être :

- implantés à moins de **100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)
- implantés en dehors des périmètres sanitaires engendrés par les autres bâtiments des exploitations agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles*) en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève.

2.3.4. La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes liées à l'exploitation agricole avec ou sans changement de destination.

Toutefois les extensions des constructions à usage d'habitation (ou de gîte) sont autorisées dans la limite de 100 m² de SHOB maximum sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment:

Les extensions des habitations (ou gîtes) existantes en rapport avec l'exploitation agricole seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.3.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation ou de gîte liés aux exploitations agricoles doivent respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- être en bon état et non en ruine (qu'elle possède au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants)
- avoir une structure traditionnelle en pierre,
- que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **50 m²**
- **de ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments d'exploitations en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ressortant d'une autre exploitation, et soumis à distance d'implantation.**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

2.3.6. Les activités considérées comme le **prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural :

- magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, **par construction neuves et changement de destination.**
- activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs (**gîte**, ferme-auberge, camping à la ferme), lorsqu'ils sont implantés dans **des bâtiments traditionnels existants y compris par changement de destination.**

Lorsque ces activités concernent des locaux accueillant du personnel, elles devront être situées ainsi que leurs éventuelles extensions, en dehors du périmètre sanitaire engendré par les bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations*) en activités et étrangers à l'exploitation dont ces activités relèvent.

Dans le cas de création de gîtes liés à une exploitation agricole par changement de destination, les bâtiments supportant un changement de destination, devront être :

- implantés à **moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)
- implantés en dehors des périmètres sanitaires engendrés par les autres bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations*) en activités et étrangers à l'exploitation dont le gîte relève.

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

2.3.8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, de retenues d'eau liées à la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre, ainsi qu'à la réalisation d'infrastructures routières.

2.3.9. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

2.3.10. Les exploitations de carrières, la recherche et l'exploitation minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers sous réserve de ne pas compromettre à terme la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 -Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Ruisseau

Les constructions devront être implantées à **8 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1-7**

6.4- Règles alternatives

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

6.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la marge de recul mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à l'axe de la route.

6.5- Réseaux divers

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

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

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

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

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

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

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

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les constructions pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie.

7.1.3. Les constructions pourront s'implanter à **3 m minimum** de la limite séparative en présence d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2- Implantations différentes

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

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

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

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, cependant la hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole ou de gîte devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Les constructions devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

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

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

13.3. Des plantations de haies bocagères pourront être imposées, lors de la création ou de l'extension de bâtiments d'exploitation agricoles, afin de favoriser leur intégration dans l'environnement paysager et de limiter leur impact visuel. Cette disposition sera appréciée au vu du site dans lequel ils s'inscrivent (topographie des lieux, co-visibilité avec les zones habitées...)

13.4. Les haies et plantations d'arbres sur talus classées EBC devront obligatoirement être reconstituée à l'identique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE NA

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

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

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

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

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

1.1- Dans les marges de reculement

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

1.3.2. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur sauf ceux autorisés à l'article NA 2.4.13

1.3.3. Les dépôts de déchets divers et le stockage de véhicules sont interdits dans la zone **NA. Seuls les stationnements rendus nécessaires aux activités présentes dans les zones NA(a) sont autorisés.**

1.3.4. La pratique isolée du camping-caravaning pour une durée supérieure à 3 mois

1.3.5. L'aménagement de terrains de caravanes sauf le caravanage à la ferme.

1.3.6. L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aire naturelle de camping.

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

2.3.3. Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans les cas de création de logements de fonction liés à l'exploitation agricole par constructions neuves, ou changement de destination, les bâtiments devront être :

- implantés à moins de **100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)
- implantés en dehors des périmètres sanitaires engendrés par les autres bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles*) en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève.

2.3.4. La restauration et l'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Toutefois les extensions des constructions à usage d'habitation (ou de gîte) sont autorisées dans la limite de 100 m² de SHOB maximum sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment:

Les extensions des habitations (ou gîtes) existantes seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.3.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation ou de gîte (*liés ou non aux exploitations agricoles*) doivent respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- être en bon état et non en ruine (qu'elle possède au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants)
- avoir une structure traditionnelle en pierre,
- que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **50 m²**

- **de ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments d'exploitations en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation, et soumis à distance d'implantation.**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

2.3.6. Les activités considérées comme le **prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural :

- magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, lorsqu'ils sont implantés dans **des constructions neuves et par changement de destination du bâti traditionnel existant.**
- activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs (**gîte**, ferme-auberge, camping à la ferme), lorsqu'ils sont implantés dans des **bâtiments traditionnels existants.**

Lorsque ces activités concernent des locaux accueillant du personnel, elles devront être situées, en dehors du périmètre sanitaire engendré par les bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations*) en activités et étrangers à l'exploitation dont ces activités relèvent. Les extensions de ces constructions seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

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

2.3.9. Les **constructions** nécessaires à la modernisation ou à l'extension et à la diversification des **activités existantes autre qu'agricole**, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de **100 m** des bâtiments de l'activité concernée.

2.4.10. La construction de bâtiments annexes est autorisée sous réserve des dispositions de l'article 9, lorsqu'il s'agit :

- d'un bâtiment annexe constituant une dépendance d'une habitation fixée située sur une même unité foncière **y compris dans un zonage différent** (UE, NPb ...) dès lors qu'il est implanté à une distance maximale de **100 m** de l'habitation.

2.3.11. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.13. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, s'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie

ou à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre, ainsi qu'à la réalisation d'infrastructures routières.

2.3.14. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 -Voirie

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Ruisseau

Les constructions devront être implantées à **8 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1-7**

6.4- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

6.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie-avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la marge de recul mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à l'axe de la route.

6.5- Réseaux divers

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

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.6.2- Lignes futures - Sans objet.

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

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les constructions pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie.

7.1.3. Les constructions pourront s'implanter à **3 m minimum** de la limite séparative en présence d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2. Implantations différentes

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

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

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

ARTICLE NA 9- EMPRISE AU SOL

L'ensemble de l'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **80 m²** à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sur terrain nu, est limitée à **30 m²**.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments principaux, cependant la hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitat (liées ou non à l'exploitation agricole) ou de gîte, devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les autres bâtiments (d'exploitation agricole, d'activités...)

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale (à usage d'habitation ou de gîtes) , n'excédera pas **5.00 m**.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Les constructions devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel elles s'inscrivent et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

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

11.4. La nature et la hauteur des clôtures situées à l'alignement des Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours, virages et courbes.

11.5. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les nouvelles plantations utilisées pour clore les parcelles devront reprendre les essences locales.

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

11.7. Les bâtiments annexes, abris pour animaux seront construits avec des matériaux permettant une bonne intégration dans le site. **La tôle galvanisée non peinte est interdite.**

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Le stationnement de caravanes est interdit sur terrain nu.

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

13.3. Des plantations de haies bocagères pourront être imposées, lors de la création ou de l'extension de bâtiments d'exploitation agricoles, afin de favoriser leur intégration dans l'environnement paysager et de limiter leur impact visuel. Cette disposition sera appréciée au vu du site dans lequel ils s'inscrivent (topographie des lieux, co-visibilité avec les zones habitées...)

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE NPa

La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

ARTICLE NPa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

voir article 6 des dispositions générales

1.3- Sur l'ensemble de la zone

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPa2.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

voir article 6 des dispositions générales

2.3- Sur l'ensemble de la zone

2.3.1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

2.3.2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

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

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

2.3.5. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 3 à NPa 10

Sans objet.

ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans objet

ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE NPa 13 – ESPACE LIBRES - PLANTATIONS

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14

Sans objet.

ZONE NPb

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

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2. et la pratique isolée du caravanning quelque soit sa durée.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement paysager et le développement des exploitations (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation destinée à recevoir du public ou accueillant du personnel comme locaux de vente, laboratoire de transformation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) **et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

2.3- Sur l'ensemble de la zone

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

2.3.2. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone (NPb), s'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre, ainsi qu'à la réalisation d'infrastructures routières.

2.3.3. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

2.3.4. Les équipements publics de superstructure ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserves que leur nature justifie l'implantation en zone NPb.

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

2.3.6. Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

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

En complément du logement de fonction, un local de gardiennage (accueil saisonnier, stagiaire, local de garde pour associé,...) est admis pour une emprise au sol maximale de **30 m²** et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

Dans les cas de création de logements de fonction liés à l'exploitation agricole par constructions neuves, ou changement de destination, les bâtiments devront être :

- implantés à **moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)
- implantés en dehors des périmètres sanitaires engendrés par les autres bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles*) en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève.

2.3.7 La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Toutefois les extensions des constructions à usage d'habitation (ou de gîte) sont autorisées dans la limite de 100 m² de SHOB maximum sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment:

Les extensions des habitations (ou gîtes) existantes seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.3.8. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation ou de gîte (liés ou non aux exploitations agricoles) doivent respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- être en bon état et non en ruine (qu'elle possède au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants)
- avoir une structure traditionnelle en pierre,
- que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **50 m²**
- **de ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments d'exploitations en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation, et soumis à distance d'implantation.**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

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

Lorsque ces activités concernent des locaux accueillant du personnel, elles devront être situées en dehors du périmètre sanitaire engendré par les bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations*) en activités et étrangers à l'exploitation dont ces activités relèvent. Les extensions de ces constructions seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.4.6. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs par changement de destination, sous réserve liés ou non à une activité agricole.

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

2.4.9. La construction d'abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite fixée à l'article NPb 9.

2.4.10. La construction de bâtiments annexes est autorisée sous réserve des dispositions de l'article 9, lorsqu'il s'agit :

- d'un bâtiment annexe constituant une dépendance d'une habitation fixée située sur une même unité foncière **y compris dans un zonage différent** (UE, NPb) dès lors qu'il est implanté à une distance maximale de **100 m** de l'habitation.

2.3.11. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NPb 9.

2.4.11. - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

2.4.12- les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées des constructions autres que les bâtiments et installations agricoles doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé, si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Ruisseau

Les constructions devront être implantées à **8 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1-7**

6.4- Règles alternatives

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

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

6.4.3. Les ouvrages liés à la mise aux normes des exploitations agricoles, à la mise aux normes des assainissements individuels ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies.

6.5- Réseaux divers

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

6.6- Réseaux de transport d'énergie électrique

6.6.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

| |
|---|
| ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
|---|

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les constructions pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie.

7.1.3. Les constructions pourront s'implanter à **3 m minimum** de la limite séparative en présence d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2. Implantations différentes

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

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

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

ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

9.1. Constructions principales et bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règles particulières

9.2. Bâtiments annexes

L'ensemble de l'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **80 m²** à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sur terrain nu, est limitée à **30 m²**.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments principaux, cependant la hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitat (liées ou non à l'exploitation agricole) ou de gîte, devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les autres bâtiments (d'exploitation agricole, d'activités...)

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale (à usage d'habitation ou de gîtes) , n'excédera pas **5.00 m**.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

11.4. La nature et la hauteur des clôtures situées à l'alignement des Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours, virages et courbes.

11.5. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les nouvelles plantations utilisées pour clore les parcelles devront reprendre les essences locales.

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

11.8. Les bâtiments annexes, abris pour animaux seront construits avec des matériaux de qualité permettant une bonne intégration dans le site. **La tôle galvanisée non peinte est interdite.**

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Le stationnement de caravanes est interdit sur terrain nu.

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

13.3. Des plantations de haies bocagères pourront être imposées, lors de la création ou de l'extension de bâtiments d'exploitation agricoles, afin de favoriser leur intégration dans l'environnement paysager et de limiter leur impact visuel. Cette disposition sera appréciée au vu du site dans lequel ils s'inscrivent (topographie des lieux, co-visibilité avec les zones habitées...)

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE NPL

La zone NPL constitue un espace naturel peu équipé affecté aux sports et aux activités de loisirs et de détente.

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

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

1.1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3 Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NPL.2.
- Les carrières

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

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

2.1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3 Sur l'ensemble de la zone :

Sont admis, sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel :

2.3.1 Les constructions légères et liées aux activités sportives ou de loisirs (mobilier urbain, les jeux, table d'orientation...).

2.3.2 La construction de bâtiments destinés aux services communs des installations nécessaires à la pratique des activités de sports ou de loisirs.

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

2.3.4. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, aux ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

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

ARTICLE NPL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est

autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou en retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Autres emprises publiques (chemins pédestre, espaces verts...):

Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou en retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.3- Réseaux divers

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

6.4- Réseaux d'énergie électrique

6.4.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.4.2 Lignes futures - Sans objet.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NPL 9 - EMPRISE AU SOL

Le cumul des emprises au sol des constructions légères, des bâtiments destinés aux activités et aménagements liés aux activités de sports ou de loisirs et détente ne pourra excéder une emprise au sol maximale de **60 m²**

ARTICLE NPL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE NPL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. Les haies répertoriées au plan doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement d'une voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus ou non et essences végétales).

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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