

Commune de SAINT – GEORGES - DE REINTEMBault

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du PLU « Loi SRU »

(arrêté avant le 1^{er} Juillet 2012 et approuvé avant le 1^{er} Juillet 2013 – procédure achevée selon les dispositions antérieures à la loi ENE)

REGLEMENT

SOMMAIRE

NL	Note Liminaire
DG	Dispositions Générales

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UC	zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération
UE	Zone constituant l'agglomération et son extension.
UA	Zone d'activité économique.
UL	Zone accueillant des équipements de sports et loisirs
1AUE	Zone à urbaniser à vocation d'habitat
2AUE	Zone d'extension
A	Zone Agricole
N	Zone Naturelle



NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Article 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.

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme

Janvier 2012



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

Vous envisagez de construire ou de modifier une construction existante à compter du 1er mars 2012.

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit être sollicitée en nouvelle surface constructible : la «surface de plancher».

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

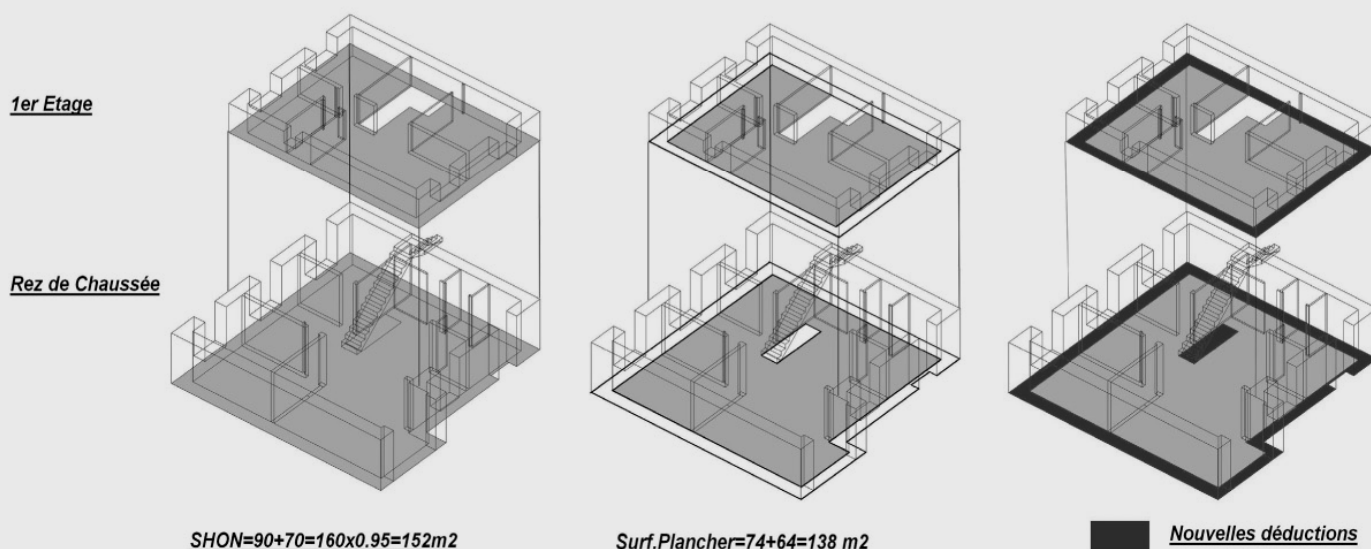
Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension.

Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de

construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Comment simuler le calcul de la surface de plancher de votre projet ?

Vous pouvez calculer la surface de plancher de votre projet de construction à l'aide du simulateur de calcul mis à votre disposition sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

La nouvelle «surface de plancher» s'applique-t-elle à votre projet ?

- Si vous envisagez de déposer une demande de permis ou une déclaration préalable à compter du 1er mars 2012, vous devez la solliciter en surface de plancher ;
- Si vous avez déposé un permis et une déclaration préalable avant le 1er mars 2012, la nouvelle surface de plancher ne s'applique pas à votre projet qui sera autorisé ou refusé sur la base des dispositions d'urbanisme fixées en SHON et en SHOB avant le 1er mars 2012.
- Si vous envisagez de déposer une demande de permis modificatif ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial : à compter du 1er mars 2012, vous devez le solliciter en surface de plancher, qu'il s'agisse de la surface prévue par le permis initial ou de la surface envisagée dans la nouvelle demande.
- Si vous sollicitez, à partir du 1er mars 2012, un permis de construire dans un lotissement autorisé avant cette date, les droits à construire attribués à votre terrain par le permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location de votre lot sont applicables en surface de plancher au lieu et place de la surface exprimée en SHON. Toutefois, si vos droits à construire exprimés en SHON sont plus favorables, vous pouvez demander à en bénéficier.

Comment déterminer, à partir du 1er mars 2012, si votre projet est soumis à permis de construire ?

Vous devez connaître l'emprise au sol de votre projet de construction ou d'extension pour déterminer si vous devez solliciter un permis de construire ou déposer une déclaration préalable et si vous êtes tenu de recourir à un architecte.

«L'emprise au sol» est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
- les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc ... ;
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc...

Votre projet est-il soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ?

Dans le cas général, votre projet sera soumis à permis de construire dès lors que son emprise au sol ou sa surface de plancher est supérieure à 20 m². Il suffit pour cela que l'une des deux valeurs soit supérieure à 20 m².

Vous aurez simplement à déposer une déclaration préalable si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est comprise entre 5 m² (à compter du 1er mars 2012) et 20 m². Votre projet sera dispensé de formalité si son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 5 m² (à compter du 1er mars 2012).

Dans les zones urbaines du PLU, une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante créant une emprise au sol ou de surface de plancher comprise entre 20 m² et 40 m² inclus à la condition que la construction totale après travaux ait une emprise au sol et une surface de plancher totale inférieure à 170 m² chacune.

Votre projet est-il soumis au recours obligatoire d'un architecte ?

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour élaborer le volet architectural d'une demande de permis de construire. Toutefois, si vous êtes un particulier construisant pour vous-même, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si votre projet n'excède pas 170 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Pour tout projet d'extension d'une construction existante soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire si cette extension a pour effet de porter l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble après travaux au-delà de 170 m².

Quelle différence y-a-t-il entre la surface de plancher et la «surface taxable» utilisée par déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Les deux surfaces ont des points communs qui sont :

- une entrée en vigueur concomitante fixée au 1er mars 2012 ;
- une base de calcul similaire à laquelle s'appliquent des déductions supplémentaires spécifiques à la surface de plancher.

Vous pouvez donc, par un même calcul, déterminer la «surface taxable à la taxe d'aménagement» puis la surface de plancher de votre projet de construction.

MODALITES DE CALCUL DES DEUX SURFACES

Socle commun de calcul

- Somme des surfaces de planchers closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre, calculées au nu intérieur des façades.

Déductions communes

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs

Déductions spécifiques à la surface de plancher

- les aires de stationnement
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les caves et les celliers en habitat collectif
- réduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation pour l'habitat collectif

Pour plus d'informations :

Site internet du ministère de l'Écologie
Articles L. 112-1 et L. 331-10 du code de l'urbanisme
Articles R. 112-12, R. 420-1 et R. 431-2 du code de l'urbanisme

Janvier 2012



Direction Générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la législation de l'habitat
et organismes constructeurs
Bureau du suivi des organismes constructeurs
Arche Sud
92055 La Défense cedex
Téléphone : 33 (0) 1 40 81 83 51
Télécopie : 33 (0) 1 40 81 99 49



www.developpement-durable.gouv.fr

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3°): La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3°): La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3°): Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

• Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3°): La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

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.

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.

Article R. 123-10-1 :

- Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme**, 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

Le règlement du PLU ne prévoit pas d'opposition à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme
l'ensemble du projet sera apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme

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.

VOIES

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

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L421-1 du code de l'urbanisme. Aussi, l'ensemble des règles édictées concernent toute les constructions, y compris les bâtiments annexes et les extensions, sauf disposition contraire ou visant expressément « les annexes » et/ou « les extensions ».

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.

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme et ses annexes s'appliquent 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. Sont et demeurent applicables au territoire communal en présence d'un plan local d'urbanisme, pour tout projet (constructions ou installations soumise à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme), les articles suivants :

L'article R 111-2

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

L'article R 111-4

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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 :

Article L421-6

- Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R442-1

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
- Modifié par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3 JORF 12 mai 2007

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :

a) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

b) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;

e) Les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé.

Article R442-2

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Pour l'application du a de l'article R. 421-19, ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

a) Les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;

- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 231-6 ;
- e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application du e du 2° de l'article L. 332-6-1 et de l'article L. 332-10 ;
- f) Les terrains issus des divisions mentionnées à l'article R. 442-1.

Articles R 442-22

- Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La demande de maintien des règles propres aux lotissements, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 442-9, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire ou déposée contre décharge à la mairie.

L'autorité compétente pour prendre, en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-9, la décision expresse de suppression des règles propres à un lotissement est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

Article L421-3

- Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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 conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme

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 - 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, avenue Charles Foulon 35 700 Rennes tél : 02.99.84.59.00 / fax : 02.99.84.59.19

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".

3.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division :**Article R. 123-10-1 :**

- Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme**, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du PLU ne prévoit pas d'opposition à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble du projet sera apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme

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

- la zone d'urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**.
- la zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**
Elle comprend deux sous-secteurs :
 - **UEs** correspondant aux équipements liés à la santé
 - Un sous-secteur de type **UE au** correspondant aux secteurs non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif
- la zone d'activités **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **UA**
- la zone de service **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **UL**

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

- la zone d'extension à court terme **1AUE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1AUE**
Elle comprend un sous-secteur :
 - **1AUER** correspond à une zone de renouvellement urbain
- la zone d'extension ultérieure **2AUE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **2AUE**.

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

- la zone agricole strictement protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **A**.
- la zone de protection stricte de la nature et des sites **NPa** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPa**
- la zone située à l'intérieur d'un secteur de protection du paysage **NPb** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPb**
- la zone naturelle **NPp** délimite les secteurs dans lesquels sont reconnus les lieux de pèlerinage, les édifices et ouvrages qui s'y rattachent
- la zone naturelle **NPL** délimite les secteurs dans lesquels peuvent être admis des équipements légers de loisirs, tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site
- la zone naturelle d'habitat **Na** : délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles
- la zone naturelle d'habitat **Naa** : délimite une zone qui intègre des activités existantes autres qu'agricoles (artisanales)
- la zone naturelle d'habitat **NS** : délimite un secteur Naturel Sportif, qui intègre le projet de centre de remise en forme

4- La protection des zones humides : elles seront repérées au document graphique au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1. A l'intérieur de ces zones : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (**par mode d'occupation on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol*).

➔ **RAPPEL :** tout aménagement ayant un impact sur une zone humide, même si elle n'est pas recensée au plan, s'expose à une verbalisation des services de la police de l'eau.

5- Une trame spécifique représentant les zones inondables est présente au document graphique,



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,
- 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.

6- au document graphique seront repérés les Zone de nuisances sonores situées le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

Sans objet

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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, de l'ordre de 10 %.

4.1- Les bâtiments sinistrés (article L111-3 du code de l'urbanisme)

- Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4.2- Les ouvrages spécifiques

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, abri pour arrêt de transport collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits à l'article 1^{er} des différents règlements de zones

ARTICLE 5 - RAPPELS**Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable, uniquement lorsque la commune a délibéré dans ce sens.

Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable :**Article R421-23**

- Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
 - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
 - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

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

Article R421-24

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R421-25

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Coupes et abattages d'arbres :

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

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Défrichement :

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

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

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

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichements à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement EBC ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123-1 7° alinéa.

Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du L 123-1 7° 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.

Conformément à l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, des prescriptions spécifiques ont été établies pour le centre bourg et pour des constructions ayant une valeur patrimoniales, délimité aux plans graphiques et repérées pour des motifs d'ordre culturel et historique. Ces prescriptions figurent dans le règlement des zones concernées.

Permis de démolir :

Article R 421-26

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R 421-27

- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R 421-28

- Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R442-2

- Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

ZONE UC

ZONE UC

La zone U.C. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Elle englobe le centre historique et les extensions du début du siècle qui se caractérisent également par sa densité.

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

L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions particulières destinées à le protéger et à le mettre en valeur, compte tenu de son intérêt patrimonial. A ce titre, Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

SECTION I

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les mobil-homes visé à l'article R421-23 § d
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, et non visible depuis le domaine public.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UC1, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce et de service,
- les aires de jeux et aires de stationnement de plus de 10 places,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux autres que ceux visés à l'article UC- 1.

Sont admises sous conditions:

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 4421-23 § f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 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.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

Les éléments de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Les extensions, rénovation et aménagement sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, l'accessibilité, la salubrité des locaux ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- Dans la mesure du possible, les travaux réalisés doivent être conçus **dans le respect de la conception architecturale du bâtiment** afin de préserver ses caractéristiques (s'harmoniser avec le rythme des ouvertures, s'harmoniser avec l'aspect des matériaux et la teinte du bâtiment d'origine).
- L'utilisation de matériaux novateurs ou/ et de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre restent autorisés, lorsque la conception architecturale de l'extension ou de la rénovation le justifie.

SECTION II

- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 et existant sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 – Voirie à créer

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.
- Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de
 - 4.00 mètres, si la longueur de la voie est inférieure à 50 mètres ; ou bien si elle est réalisée en sens unique
 - 5.00 mètres, si la longueur de la voie est supérieure ou égale à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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.

4.3 - Réseaux divers :

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.**6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (chemins piétons, venelles, espaces verts...) y compris les emplacements réservés:****6.1.1-Dispositions générales :**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé :

- **l'implantation des constructions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons) se fera :**
 - **soit à l'alignement des voies** (en totalité ou pour partie). Lorsque la construction s'implante en totalité en alignement de la voie: la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques, dans ce cas, la continuité visuelle reste assurée par le mur de la construction.
 - **soit en retrait :** les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en alignement de la voie devront respecter un recul de **2.00 m minimum** sous réserve qu'une continuité visuelle sur rue soit assurée en alignement, d'une limite latérale à l'autre pour une hauteur minimale de **1.80 m**. Cette continuité visuelle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que clôture, portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, etc..., pouvant éventuellement être employé conjointement et répondant aux caractéristiques des clôtures donnant sur l'emprise publique.

6.1.2- Règles alternatives :

- **Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :**
 - Lorsque des bâtiments voisins ou contigus sont construits selon un alignement spécifique, ou lorsqu'ils sont situés à moins **de 2.00 m** du domaine public, la construction pourra être imposée suivant le même retrait que la construction voisine, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
 - S'il s'agit d'une extension de construction existante non implantée à l'alignement, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite sur voie ou de l'emprise publique.

- Dans tous les cas, la construction en retrait peut être autorisée ou imposée pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble ou lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., il pourra être autorisé le dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, (sous réserve par exemple de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du bâtiment, ...), sans toutefois dépasser les limites séparatives du terrain.

6.3- Ruisseaux, cours d'eau:

- Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1 7°**

6.4- Dans tous les cas 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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dispositions générales :

- les constructions principales doivent être édifiées :
 - sur **au moins une** (ou plusieurs) **limite(s) séparative(s) latérale(s) aboutissant aux voies** (en totalité ou pour partie)
 - les parties de bâtiments non contiguës à ces limites séparatives devront respecter un **recul minimum de 2.50 m** sous réserve qu'une continuité visuelle sur rue soit assurée d'une limite séparative latérale aboutissant aux voies à l'autre, une hauteur minimale de **1.80 m**. Cette continuité visuelle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que clôture, portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, etc..., pouvant éventuellement être employé conjointement et répondant aux caractéristiques des clôtures donnant sur l'emprise publique
 - **par rapport aux limites séparatives** qui n'aboutissent pas aux voies : **les constructions s'implanteront en limite** (en totalité ou pour partie) **séparative** ou en retrait de **2.50 m minimum**.
- les constructions de bâtiments annexes isolées et détachés de la construction principale pourront s'implanter:
 - Soit en limite séparative
 - Soit en retrait de **0,50 m minimum** de la limite séparative afin de préserver une haie, un talus planté existant ou un mur.

7.2-Règles alternatives:

- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., il pourra être autorisé le dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, (sous réserve par exemple de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du bâtiment, ...), sans toutefois dépasser les limites séparatives du terrain.
- 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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**RAPPEL de la note liminaire :**

Sauf dispositions spécifiques, la hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures :

- Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3°): La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3°): La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3°): Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3°): La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.
- 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.

10.1- Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

10.2- Hauteur maximale pour les autres bâtiments

- La hauteur maximale pour les toitures avec égout de toit:
 - **9.00 m** maximum
- Dans tous les cas (et notamment pour les autres types de toiture), la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :
 - **3 niveaux** maximum
 - Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne devra pas saillir de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.
 - Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

10.3- Dispositions particulières :

- 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.
- Les cheminées et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme capteurs solaires n'est pas pris en compte à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas **1,50 m**.
- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., il pourra être autorisé le dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, (sous réserve par exemple de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du bâtiment, ...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, château d'eau, etc...) ni aux édifices liés au culte.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**11.1. Généralités**

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
- Les bâtiments annexes en tôle et bac acier ne sont pas autorisés, les matériaux employés et la teinte choisie devront permettre une bonne intégration dans l'environnement.

- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Toitures

Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- Les toitures des volumes principaux des habitations doivent avoir des versants dont la pente est comprise entre 40 et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Elles doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise;
- Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.
- Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.
- Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage artisanal et commercial.

11.3. Clôtures

Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- en façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf lorsqu'une continuité visuelle doit être assurée :
 - Si elles sont projetées, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1,80 mètres.
 - Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres.
 - L'utilisation de béton et plaques d'agglomérés non enduits est interdite.
- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.
- Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

11.4 – Dispositions spécifiques pour les éléments de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

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 toitures devront reprendre les caractéristiques du volume principal (pente, matériaux de teinte identique au bâtiment d'origine, rythme des ouvertures en harmonie avec celle des façades ou/et pignons...).
- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension utilisant des matériaux novateur ou/ et lorsque que la conception architecturale le justifie, les matériaux de toiture pourront alors être différents (exp : verrières)
- La pose de châssis de toiture et de capteur solaires doit être particulièrement bien conçue, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.
- Les ouvertures en façades ou/et pignons devront s'harmoniser avec le rythme des percements existants
- L'aspect des matériaux et couleur devront s'harmoniser avec la teinte du bâtiment d'origine
- L'utilisation de matériaux novateurs ou/ et de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre restent autorisés, lorsque la conception architecturale de l'extension ou de la rénovation le justifie. Toutefois, afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions, les extensions (type vérandas, verrières...) devront être réalisées de manière à en limiter l'impact visuel depuis les voies publiques.

11.5- Règles alternatives :

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 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Conformément à la Loi relative à la lutte contre les exclusions, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- 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.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

SECTION III

- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II

ZONE UE

ZONE UE

Le paysage urbain de la zone UE est fondamentalement opposé à celui de la zone UC : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes

La zone UE comprend deux sous-secteur :

- **UEs** correspondant aux équipements liés à la santé pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 2.
- Un sous-secteur de type **UE au** correspondant aux secteurs non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 4.

SECTION I

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les mobil homes, visés aux articles R421-23 § d du code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, et non visible depuis le domaine public.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UE1, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce et de service,
- les aires de jeux et aires de stationnement de plus de 10 places,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux autres que ceux visés à l'article UE- 1.

Dispositions spécifiques pour le secteur UEs :

- seules sont autorisées, les constructions liées à la santé et service d'accueil à la personne, au domaine hospitalier, para-hospitalier, ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyer, restaurant...).
- Les aménagements et espaces de stationnements rendus nécessaires à l'activité de la zone.
- La construction de logements de fonction et de logement d'hébergement pour les patients.

Sont admises sous condition:

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R421-23 § f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 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.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

SECTION II

- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 et existant sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 – Voirie à créer

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.
- Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de
 - **5.00 mètres**
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.
- En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

- Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :
 - toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
 - toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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.

4.3 - Réseaux divers :

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile y compris les emplacements réservés:

Sauf indication particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul) et au document des orientations d'aménagement :

- **l'implantation des constructions principales** (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons) **et bâtiments annexes** (isolé de la construction principale) **se fera:**
 - en retrait de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2- Voies piétonnes et autre emprises publiques (espace verts...)

Sauf indication particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul) et au document des orientations d'aménagement :

- **l'implantation des constructions principales** (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons) **et bâtiments annexes** (isolé de la construction principale) **se fera:**
 - en retrait de **1 mètre minimum** par rapport à l'alignement.

6.3- Règles alternatives :

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque des bâtiments voisins ou contigus sont construits selon un alignement spécifique, l'implantation de la construction pourra être imposée suivant le même retrait que la construction voisine, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
- S'il s'agit d'une extension de construction existante ne respectant pas le recul imposé l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite sur voie ou de l'emprise publique
- Dans tous les cas, la construction en retrait peut être autorisée ou imposée pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble ou lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., il pourra être autorisé le dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, (sous réserve par exemple de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du bâtiment, ...), sans toutefois dépasser les limites séparatives du terrain.

6.4- Ruisseaux, cours d'eau:

Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1 7°**

6.5- Dans tous les cas 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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- Dispositions générales :**

- les constructions principales peuvent être édifiées :
 - soit en limite séparative (en totalité ou pour partie)
 - soit en retrait : les parties de bâtiments non contiguës à ces limites séparatives devront respecter un **recul minimum de 3.00 m**
- les constructions de bâtiments annexes (isolés de la construction principale) peuvent être édifiées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait de **1.00 m minimum** de la limite séparative afin de préserver une haie, un talus planté existant ou un mur.

7.2-Règles alternatives:

- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., il pourra être autorisé le dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, (sous réserve par exemple de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du bâtiment, ...), sans toutefois dépasser les limites séparatives du terrain.

- 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.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL de la note liminaire :

Sauf dispositions spécifiques, la hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures :

- Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3°): La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3°): La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3°): Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3°): La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.
- 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.**

10.1- Equipements publics, équipements scolaires, santé, service d'accueil à la personne, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

10.2- Autres bâtiments

- La hauteur maximale pour les toitures avec égout de toit:
 - **6.00 m** maximum
- Dans tous les cas (et notamment pour les autres types de toiture), la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :
 - **2 niveaux** maximum
 - Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés
 - Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

10.3- Dispositions particulières :

- 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.
- Les cheminées et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme capteurs solaires n'est pas pris en compte à condition que leur propre hauteur, mesuré à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas **1,50 m**.
- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., il pourra être autorisé le dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, (sous réserve par exemple de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du bâtiment, ...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grandes hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc...) ni aux édifices liés au culte.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**11.1. Généralités**

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Toitures

Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés. La pente des constructions à couvertures traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couverture contemporaine.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.
- Les toitures des bâtiments annexes de moins de **9 m²** d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différente de celle de l'habitation principale est interdite.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage artisanal et commercial.

11.3. Clôtures

Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- en façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul :
 - Les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1.00 mètre
 - Les clôtures végétales n'excéderont pas deux mètres de hauteur.
 - L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.
- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.
- Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Conformément à la Loi relative à la lutte contre les exclusions, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Habitations collectives, y compris changement d'affectation:
 - ⇒ Logements sociaux : une place de stationnement par logement.
 - ⇒ Autres logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum 1 place par logement.
 - Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:
 - ⇒ deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
 - Constructions à usage de bureau:
 - ⇒ Une place de stationnement par 40 m² de Surface de plancher
 - Constructions à usage commercial:
 - ⇒ Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².
 - Constructions à usage artisanal:
 - ⇒ Une place de stationnement par 100 m² de Surface de plancher construite.
 - Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:
 - ⇒ Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espace paysager.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% du terrain, dont les deux tiers d'un seul tenant.

SECTION III

- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III

ZONE UA

ZONE UA

La zone U.A. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (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, notamment les installations classées soumises à autorisation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.
Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

SECTION I

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

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

Sont **interdites** les occupations et utilisations du sol non **autorisées** à l'article U.A. 2.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1- Sont admis sans conditions :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les serres.

2.2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

- Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées
 - Exception faite de l'aménagement ou de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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 et existant sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 – Voirie à créer

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.
- Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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.
- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

4.3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

- sauf indication particulières portées sur les documents graphiques, l'implantation des constructions se fera:
 - **pour les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel, l'implantation se fera :**
 - en retrait de 15.00 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales
 - en retrait de 6.00 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies

6.2- Règles alternatives / Implantation différentes :

- **pour les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureau, gardiennage, l'implantation se fera :**
 - soit à l'alignement des voies communales
 - soit en retrait de 6.00 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies
- **Les extensions des constructions existantes (y compris celles à usage d'habitation) ne respectant pas les reculs imposés 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- Ruisseaux, cours d'eau:

Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1 7°**

6.4- Dans tous les cas 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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dispositions générales :

- les constructions principales peuvent être édifiées :
 - soit en limite séparative (en totalité ou pour partie sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu).
 - soit en retrait de **5.00 m minimum** par rapport à la limite séparative

7.2- Règles alternatives:

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,... , ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....
- Les sous-sols seront interdits.
- La hauteur maximale autorisée est de :
 - **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère
- Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Clôtures

- Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.
- L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.
- Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

Constructions à usage de bureau:

⇒ Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial:

⇒ Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

Constructions à usage artisanal:

⇒ 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

⇒ 3 places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

• Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- A l'intérieur des surfaces privatives, il est imposé :
 - soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie,
 - soit un engazonnement sur au moins 25% de la superficie d'unité foncière non bâtie.
- Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour 4 emplacements.
- Les aires de stockage ou de dépôt internes à chaque lot devront obligatoirement être masqué par un écran végétal d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 75% de plants à feuillage persistant. La hauteur à taille adulte devra être de 2.00 mètres au moins.
- Pour les lots au droit de la route départementale 105, les aires de stockage ou de dépôt sont préférablement exclues entre la construction

SECTION III

- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV

ZONE UL

ZONE UL

La zone U.L. est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis, piscine, camping, parc résidentiels de loisirs...ainsi que les équipements de type socio-culturel et scolaire.

SECTION I

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.L. 2.

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1- Sont soumis à déclaration préalable :

- Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux (articles R 421-23 Code de l'Urbanisme).

2.2- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage scolaire, sportif, les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs, de détente et de tourisme, ainsi que les constructions d'habitation ou autres directement liées à leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
- Les aires de stationnement.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).
- Les campings et le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION II

- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 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 et existant sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 – Voirie à créer

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.
- Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la plateforme est de 10 mètres.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, puissent faire aisément 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, 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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.
- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

4.3 - Réseaux divers :

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

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 OU PRIVEES.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

- sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, l'implantation des constructions se fera:
 - **pour les constructions à usage** d'équipement collectif, sport, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis, piscine, camping, parc résidentiels de loisirs...ainsi que les équipements de type socio-culturel et scolaire, **l'implantation se fera :**
 - en retrait de 15.00 m minimum par rapport à l'axe des voies

6.2- Règles alternatives / Implantation différentes :

- **pour les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureau et de gardiennage, liés aux activités autorisées dans la zone, l'implantation se fera :**
 - en retrait de 5.00 m minimum par rapport à l'alignement des voies (en dehors des voies classées à grande circulation)
- Les extensions des constructions existantes (y compris celles à usage d'habitation) ne respectant pas les reculs imposés pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des retraits supérieurs pourront être imposés si nécessaire pour améliorer la sécurité de la circulation automobile et notamment la visibilité ;

6.3- Ruisseaux, cours d'eau :

Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°**

6.4- Dans tous les cas 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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dispositions générales :

- les constructions peuvent être édifiées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait de **5.00 m minimum** par rapport à la limite séparative

7.2- Règles alternatives:

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
- Tout talutage est interdit, sauf si la topographie l'exige.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Clôtures

- Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètres.
- Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive coté privé d'une hauteur équivalente.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.
- Il est imposé :
 - Soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière,
 - soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

SECTION III

- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

ZONE 1 AUE

ZONE 1AUE

La zone 1 AUE a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

La zone 1AUE comprend un sous-secteur :

- **1AUER** correspond à une zone de renouvellement urbain pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 2.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les mobil homes, visés aux articles R421-23 § d du code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, et non visible depuis le domaine public.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

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

Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 AUE 1, sous réserve des conditions fixées ci-dessous :

Les projets relatifs à l'urbanisation des zones de type 1AUE

- devront s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- pourront s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

Les projets relatifs à l'urbanisation des zones de type 1AUER devront concourir au renouvellement urbain, l'urbanisation :

- devront s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- pourront s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R421-23 § f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 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 et existant sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 – Voirie à créer

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,... Lorsque la voie nouvelle en impasse dessert moins de 3 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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.

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.
- Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (*par exemple par des citernes*) et/ou percolées (*par exemple par des drains*) sur le terrain par des dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif.
- Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs décantage, déshuilage, dégraissage,... :
 - Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
 - Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

4.3 - Réseaux divers :

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (chemins piétons, venelles, espaces verts...) y compris les emplacements réservés:

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul) et au document des orientations d'aménagement, **l'implantation des constructions principales** (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons) **et bâtiments annexes** (isolé de la construction principale) **se fera :**
 - en retrait de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6.2- Ruisseaux, cours d'eau :

- Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1 7°**

6.3- Règles alternatives :

- Dans tous les cas 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 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dispositions générales :

- les constructions principales peuvent être édifiées :
 - soit en limite séparative (en totalité ou pour partie)
 - soit en retrait : les parties de bâtiments non contiguës à ces limites séparatives devront respecter un **recul minimum de 3.00 m**
- les constructions de bâtiments annexes (isolés de la construction principale) peuvent être édifiées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait de **1.00 m minimum** de la limite séparative dans ce cas une haie de clôture devra être édifiée en limite séparative.

7.2-Toutefois des implantations différentes sont permises dans les cas suivants :

Dans le cadre d'opération d'ensemble : (permis groupé valant division ou lotissement), les constructions pourront, sous réserve de préserver les arbres et talus existants, s'implanter :

- Soit à l'alignement (en totalité ou pour partie)
- soit en retrait (total ou partiel) de **1.00 m** minimum des voies et emprises publiques créées dans le cadre de l'opération d'aménagement.
-

7.3-Règles alternatives :

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- Dans tous les cas 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 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL de la note liminaire :

Sauf dispositions spécifiques, la hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures :

- Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3°): La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3°): La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3°): Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.
- Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3°): La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.
- 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.

Hauteurs maximales :

- La hauteur maximale pour les toitures avec égout de toit:
 - **6.00 m** maximum
 - la hauteur maximale des constructions **autorisées en limite séparative**, mesurée à l'égout, est fixée à **4.00 m maximum**
- Dans tous les cas (et notamment pour les autres types de toiture), la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :
 - **2 niveaux** maximum
 - Toute construction nouvelle devra être édifiée à + 0.20 mètre au dessus du niveau de l'axe médian de la chaussée au droit de la construction.
 - Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
 - Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
- Les bâtiments annexes en tôle et bac acier sont autorisés sous réserve que les matériaux employés et la teinte choisie devront permettre une bonne intégration dans l'environnement.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Toitures

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés. La pente des constructions à couverture traditionnelle sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couverture contemporaine.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.
- Les toitures des bâtiments annexes de moins de **9 m²** d'emprise pourront ne comporter qu'une pente

11.3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées :
 - soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.
 - L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.
- En limite séparative :
 - la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
 - L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Conformément à la Loi relative à la lutte contre les exclusions, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Habitations collectives, y compris changement d'affectation :
 - ⇒ Logements sociaux : une place de stationnement par logement.
 - ⇒ Autres logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum 1 place par logement.
 - Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :
 - ⇒ deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

- Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espace paysager.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

SECTION III

- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE II

ZONE 2 AU

ZONE 2AU

La zone 2 AU est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2, et notamment les occupations et utilisations du sol qui rendraient impropre l'urbanisation ultérieure de la zone.

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

Sont admises dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'urbanisation future à des fins urbaines :

Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R421-23 § d du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

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

Conditions particulières pour la zone 2AU : Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUE), l'aménagement de cette zone devra tenir compte **des principes énoncés au document des orientations d'aménagement** et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.

Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement de type 1AUE) : Les accès et voiries envisagés pour le désenclavement de la zone de type 2AUE devront tenir compte des principes énoncés au document des orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

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 et existant sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 – Voirie à créer

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

ARTICLE 2AUE 3 à 2AUE 12

Sans objet

ARTICLE 2AUE 13 ESPACES LIBRE ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Le dessouchage, l'arasement et l'abattage des haies bordant les chemins d'exploitation, les sentiers piétons et équestres, ainsi que les voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

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

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

CHAPITRE III

ZONE N

ZONE N

*La zone **N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.*

Elle comprend les sous- secteurs :

- **NPa** : délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.
- **NPb** : délimite les constructions et installations situées à l'intérieur d'un secteur espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. L'évolution du bâti est soumise à une bonne intégration dans l'environnement. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.
- **NPp** : délimite les secteurs dans lequel sont reconnus les lieux de pèlerinage, les édifices et ouvrages qui s'y rattachent
- **NPL** : délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site
- **Na** : délimite une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'exploitation agricole continue de se développer. Par ailleurs, le bâti existant peut être aménagé sous réserve des dispositions de l'article 2
- **Naa** : délimite une zone qui intègre des activités existantes autres qu'agricoles (artisanales)
- **NS** : délimite un secteur Naturel Sportifs, qui intègre le projet de centre de remise en forme

Tout bâtiment en pierre ou en terre 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 ne devra pas dénaturer ses caractéristiques architecturales.

SECTION I

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2,.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1- Dispositions communes à l'ensemble des zones N:

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ainsi que les ouvrages de régulation des eaux pluviales, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 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.

2.2- Dispositions spécifiques à la zone NPa:

- 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.
- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
- 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).
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...)
- Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

2.3- Dispositions spécifiques aux zones NPb et Na:

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement paysager (zone NPb) et le développement des exploitations (NA et NPb) :

- Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.
- La station d'épuration et ses extensions éventuelles
- La reconstruction des bâtiments, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux.
- Les constructions, restaurations, aménagement, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,... (pour la zone NPb, il s'agit des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU).

- Un seul logement de fonction par site d'exploitation pourra être autorisé sous réserve de respecter cumulativement les dispositions suivantes:

- d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité agricole, est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation
- que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.
- d'être implanté **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...)
- d'être implanté à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (*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.
- le logement de fonction peut être réalisé soit par changement de destination d'un bâtiment existant ou être édifié par construction neuve : dans ce cas, l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder **150 m²**
- En complément du logement de fonction, un local de gardiennage (accueil saisonnier, stagiaires, 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

- La restauration, l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel, sous réserve de la concourir à la valorisation du bâti traditionnel, sont autorisés à condition qu'ils respectent cumulativement les dispositions suivantes :

⇒ Le changement de destination sous réserve :

- Qu'il préserve les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel
- Que le bâtiment d'origine soit en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants), qu'il possède une structure traditionnelle en pierre et qu'il présente une surface au sol minimale de **70 m²**. Le minimum de surface au sol ne s'appliquera pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.
- Que le bâtiment susceptible de changer de destination soit implanté à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles*) en activités.

⇒ Les extensions des habitations existantes sous réserve que :

- l'extension des constructions à usage d'habitation n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, et qu'elle ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension et les bâtiments d'élevage en activités, lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des habitations concernées.
- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de **250 m²** de surface de plancher globale (incluant le bâtiment d'origine et son extension) sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment .

- La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.

Pour les zones Na et NPb:

- la construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de **40 mètres** de l'habitation.
- Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

2.4 Dispositions spécifiques à la zone Naa

- Les constructions, restaurations, aménagement, extensions et les installations nécessaires aux activités (autres qu'agricoles) existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées, même s'il s'agit d'un logement de fonction.

2.5 Dispositions spécifiques à la zone NPL

- Les équipements et aménagements légers de sports, de loisirs ou de détente tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte..., y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation ou aux services communs, sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments à édifier n'excède pas **50 m²**.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris, sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance, installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- Les travaux liés à la conservation, la gestion, l'entretien et la restauration des zones humides.
- 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).
- Les aires de stationnement ouvertes au public , intégrées à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.

2.6 Dispositions spécifiques à la zone NPp

- Sont autorisés : les aménagements nécessaires aux lieux de culte et pèlerinage, les édifices et ouvrages qui s'y rattachent

2.7 Dispositions spécifiques à la zone NS

- Sont autorisés :
- La reconstruction sur ruine, ainsi que l'extension des constructions existantes, sous réserve d'être parfaitement intégrée dans l'environnement
- Le logement de fonction, à condition d'être situé dans un bâtiment existant ou en extension.
- Les constructions neuves ne seront pas autorisées.

SECTION II

- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tous secteurs (sauf NPa : sans objet) :

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 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.
- La création d'accès nouveaux sur la RD 105 est interdite.

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 N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous secteurs (sauf NPa : sans objet) :

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.
- Les constructions de bâtiments agricoles ont la possibilité de pourvoir à l'alimentation en eau potable via un forage (si nécessaire, le forage peut être équipé de filtre rendant l'eau consommable).

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, ...).
- Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales

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 N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1-Tous secteurs sauf Na et NPa :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitation et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 16, RD 105, RD 115	25 m	25 m
Autres voies	15 m	15 m

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

6.1.2- Secteurs Na :

- Les constructions se feront en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

6.1.3- Zone NPa :

Sans objet

6.2- Règles alternatives :

- Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction existante ne respectant pas le recul imposé, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite sur voie ou de l'emprise publique
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

6.3- Ruisseaux, cours d'eau:

- Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1 7°**

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6- Canalisations 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 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'ensemble des zones N (sauf NPa) :

7.1- Limites séparatives

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

7.2- Implantations différentes

- En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- 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.

Zone NPa :

Sans objet

ARTICLE N 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 N 9- EMPRISE AU SOL

Pour les zones Na, NPb :

- L'emprise au sol des constructions neuves visant à créer un logement de fonction sera limitée à **150 m²**.
- L'emprise au sol des abris pour animaux sur terrain nu est limité à 20 m²

Pour les zones Na :

- L'emprise au sol des bâtiments annexes est fixée à **50 m²**

Pour la zone NPL:

- L'emprise au sol maximale des constructions et équipements sportifs, et des bâtiments nécessaires à leur exploitation, est fixée à **50 m²**.
- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

Zone NS, NPp, NPa :

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1- Pour l'ensemble des zones N (sauf NPa):

- Pour les bâtiments en pierre antérieur au XXème : les extensions devront rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial, elles devront se faire dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation
- La hauteur des constructions **d'habitation** ne doit pas excéder **6,00 mètres** à l'égout de toiture, ou **2 niveaux** y compris le rez-de-chaussée.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder **3.50** mètres au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole et les bâtiments à vocation d'activité de la zone **Na(a)**

10.2- Règle alternative :

- En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Zone NPa :

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Toitures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés, sauf sur les bâtiments antérieurs au 20^{ème} siècle

- Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments
- Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.
- Les toitures des bâtiments annexes de moins de **9 m²** d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage autre que l'habitation et annexes : les matériaux utilisés devront toutefois s'harmoniser avec l'environnement.

11.3. Clôtures

- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

- 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).
- 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. Les haies et plantations d'arbres sur talus classées EBC devront obligatoirement être reconstituée à l'identique.
- Le dessouchage, l'arasement et l'abattage des haies bordant les chemins d'exploitation, les sentiers piétons et équestres, ainsi que les voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

SECTION III

- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV

ZONE A

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Tout bâtiment en pierre ou en terre 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 ne devra pas dénaturer ses caractéristiques architecturales.

SECTION I

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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 ADMISES

- Les constructions, restaurations, aménagements, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...
- Un seul logement de fonction par site d'exploitation pourra être autorisé qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant, sous réserve de respecter cumulativement les dispositions suivantes:
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité agricole, est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation
 - que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.
 - d'être implanté **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...)
 - d'être implanté à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (*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.
 - S'il s'agit d'une construction neuve, l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder **150 m²**

- S'il s'agit d'un changement de destination, le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants), avoir une structure traditionnelle en pierre, présenter une surface au sol minimale de **50 m²**. Le minimum de surface au sol ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.
- En complément du logement de fonction, un local de gardiennage (accueil saisonnier, stagiaires, 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.
- 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
- Lorsqu'ils constituent le prolongement d'une exploitation agricole : les gîtes ruraux, les fermes auberges, les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires sont autorisés à condition qu'ils respectent cumulativement les dispositions suivantes :
 - Ils doivent être créés par le biais d'un changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment traditionnel existant et doivent concourir à la valorisation du bâti. Le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants), avoir une structure traditionnelle en pierre, présenter une surface au sol minimale de **50 m²**. Le minimum de surface au sol ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.
 - Le bâtiment doit être implanté à **moins de 100 m** du siège d'exploitation
- Pour les logements de fonction liés à l'activité agricole et les bâtiments issus de la diversification de l'activité agricole, lorsqu'ils sont déjà existants et qu'ils sont implantés à moins de **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles en activité soumis à distance d'implantation et étrangers à l'exploitation dont ils relèvent (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles*) :
 - leur extension pourra s'effectuer uniquement dans le prolongement de l'implantation initiale sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles en activité et étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-23- f du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone (A), 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.
- Les affouillements et exhaussements de 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).

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

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 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.
- La création d'accès nouveaux sur la RD 105 est interdite.

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.
- Les constructions de bâtiments agricoles ont la possibilité de pourvoir à l'alimentation en eau potable via un forage (si nécessaire, le forage peut être équipé de filtre rendant l'eau consommable).

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

ARTICLE 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 doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitation et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 16, RD 105, RD 115	25 m	25 m
Autres voies	15 m	15 m

- 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.

6.2- Règles alternatives :

- Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction existante ne respectant pas le recul imposé, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite sur voie ou de l'emprise publique
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

6.3- Ruisseaux, cours d'eau:

- Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1 7°**

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

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.

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

7.1- Limites séparatives

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

7.2- Implantations différentes

- En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- 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

- L'emprise au sol des constructions neuves visant à créer un logement de fonction sera limitée à **150 m²**.
- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les bâtiments en pierre ou en terre antérieur au XXème : les extensions devront rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial, elles devront se faire dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.
- La hauteur des constructions d'habitation (logement de fonction, gîtes liés à l'activité agricole...) ne doit pas excéder **6,00 mètres** à l'égout de toiture, ou **2 niveaux** y compris le rez-de-chaussée.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder **3.50 mètres** au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2. Toitures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation (logement de fonction, gîtes liés à l'activité agricole...) doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés, **sauf sur les bâtiments antérieurs au 20^e siècle**. La pente des constructions à couverture traditionnelle sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couverture contemporaine.
- Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments
- Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.
- Les toitures des bâtiments annexes de moins de **9 m²** d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage autre que l'habitation et annexes : les matériaux utilisés devront toutefois s'harmoniser avec l'environnement.

11.3. Clôtures

- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

- Les 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).
- 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. Les haies et plantations d'arbres sur talus classées EBC devront obligatoirement être reconstituée à l'identique.
- Le dessouchage, l'arasement et l'abattage des haies bordant les chemins d'exploitation, les sentiers piétons et équestres, ainsi que les voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

SECTION III

– POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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