

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°3 - Règlement

Approbation en date du 17 décembre 2020

ASP

Atelier Sites et Projets
Aménagement du territoire
Urbanisme
Architecture

Atelier Sites & Projets
5 rue de la Marne
85 600 Montaigu
Tél : 02 51 46 86 43
Fax : 02 51 48 12 37
Mail : contact.asp@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U	11
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU ET 2 AU)	30
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUE	44
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUSE	51
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL	58
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R.123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Nota : Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.
Les autres articles sont facultatifs.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAMPAGNE-LES-MARAIS.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1 - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Nouvel article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 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.

Art. R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 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.

Article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 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 - Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux obligations de déclaration et de conservation provisoire en cas de découverte de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique

d) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode

de gestion des parties communes en vigueur. (article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme)

e) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

f) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art. R. 123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains

présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les Emplacements Réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L. 130-1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 , R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé , les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme) à l'exception de celles :

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

6-2. Au titre du L. 123-1-7

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre

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

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 5 - Définitions communes

Dépendance

Construction accolée à la construction principale.

Annexe

Construction détachée de la construction principale.

Extension

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et /ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la Zone

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond au bourg de Champagné les Marais à ses extensions contemporaines.

Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités 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'une zone urbaine, notamment :

- a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers,
- b) L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- e) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- f) Les garages collectifs de caravanes,

- g) Les habitations légères de loisirs (Articles R.444-1 à R.444-4),
- h) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions et dans le respect des articles U3 à U 14 :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...)
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) Les extensions de constructions existantes à usage d'activités si cela est compatible avec la destination de la zone et sous réserve que cela n'aggrave pas les nuisances actuelles,
- e) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Dans les secteurs inscrits dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation identifiée sur le plan de zonage du PLU, conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, une part de ce programme sera obligatoirement affectée à la création de logements à caractère social. Cette part est indiquée dans le dossier des orientations d'aménagement et de programmation contenu dans le PLU.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières. Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

3 - Allées piétonnes

La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

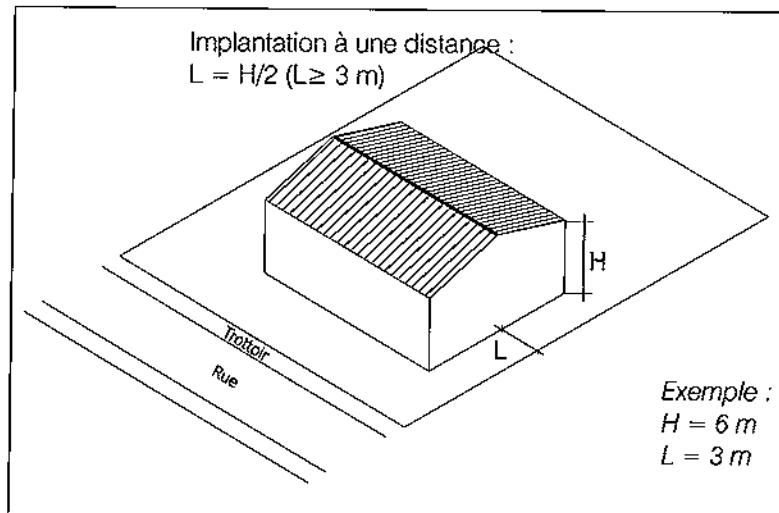
Les constructions doivent être édifiées, soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait, en tenant compte du bâti existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construite.

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

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



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

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U 9 - Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

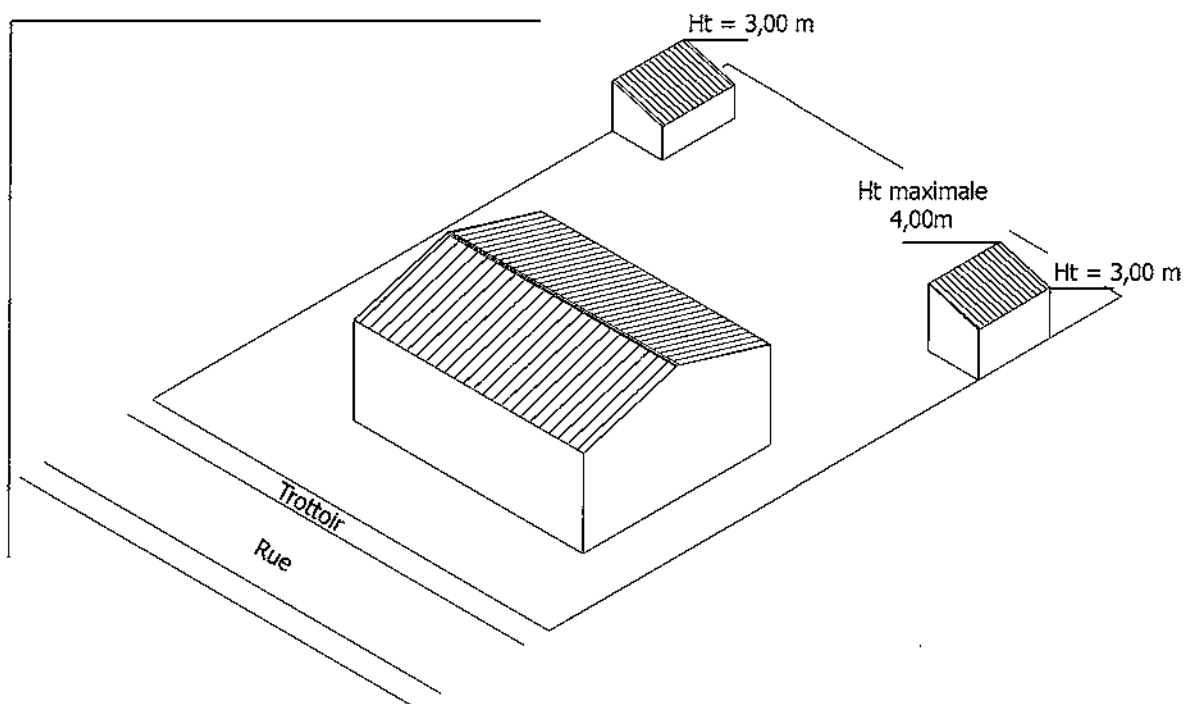
Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements technique.

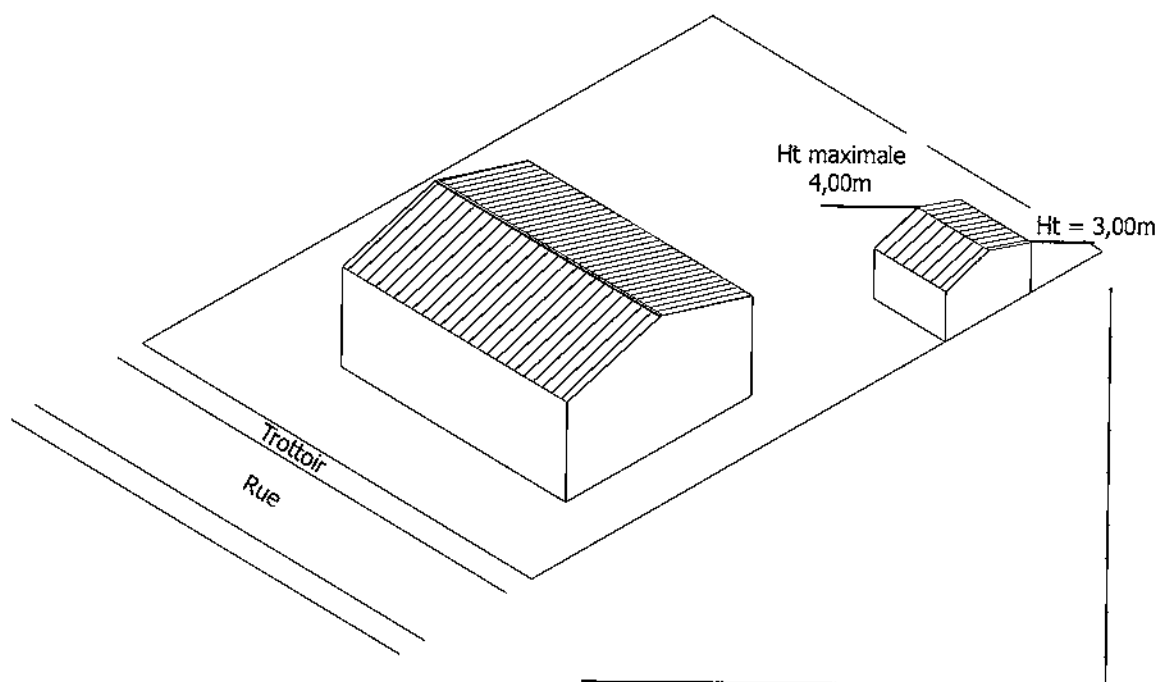
La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.





Les établissements artisanaux devront faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère, ces règles pourront être adaptées.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. Toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

2 - Aspect des constructions

a) architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions et les dépendances aux constructions existantes. Elles pourront être végétalisées.

b) architecture traditionnelle

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Tout talutage est interdit.

Les sous-sols sont interdits.

3 - Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

Les clôtures de rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètres maximum en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre
- 1,80 mètre en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction,

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

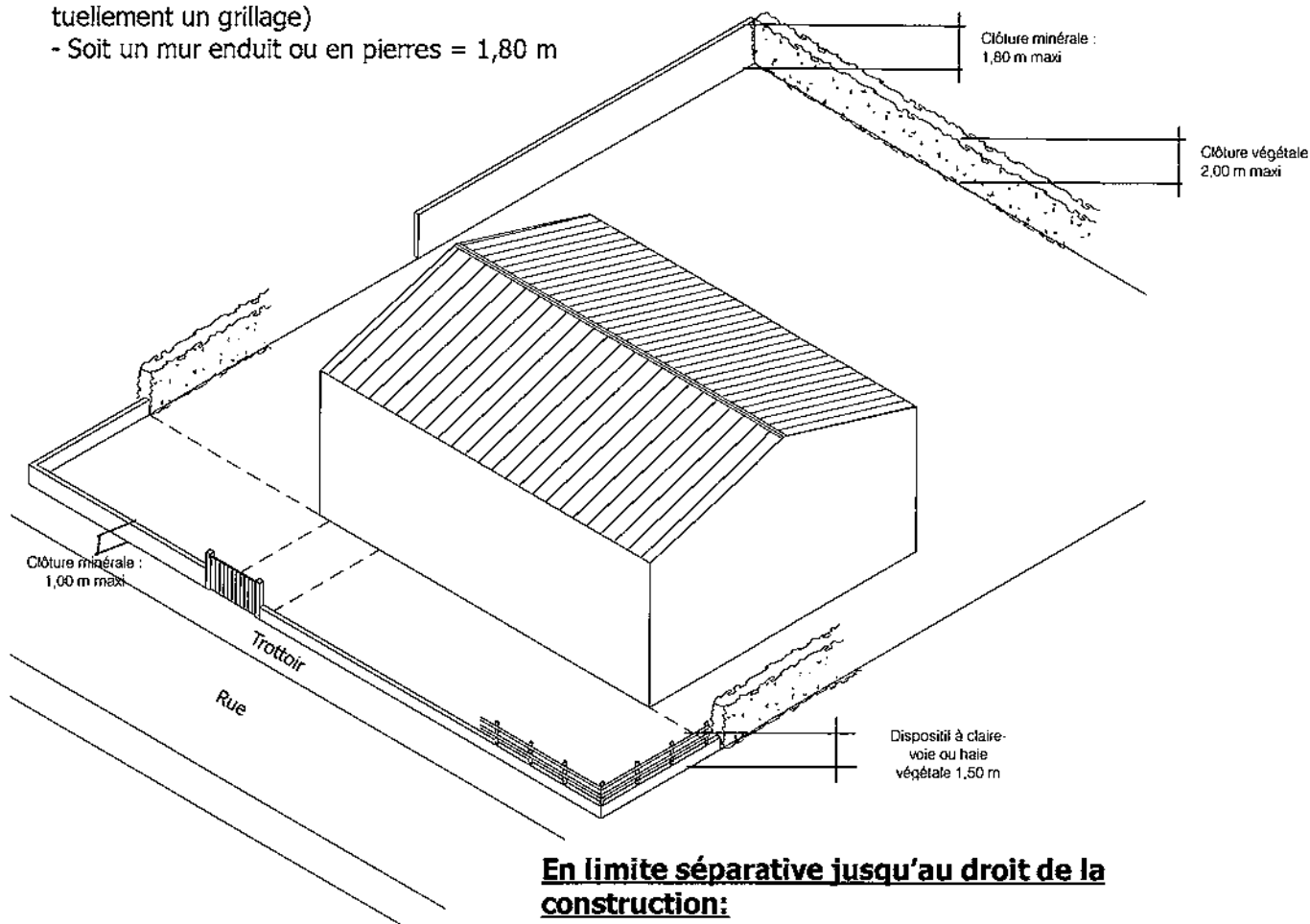
La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur. L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit. L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations est exigé en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement sont exigées par logement.

2 - Autres constructions

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Caractère de la Zone

Cette zone est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, ou de services.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2,
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes sauf ceux nécessaires à une activité professionnelle (vente de caravanes, ...).
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- g) Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sans limite minimale de superficie de terrain et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de locaux à usage artisanal, commercial industriel ou de services, ainsi que les installations liées à ces types d'activités.
- b) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et devant être intégrées dans le même volume que les activités proprement dite. Sa superficie sera inférieur à 120 m².
- c) Les installations à caractère d'intérêt général (déchetterie, centre de tri sélectifs des déchets, ...)

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

2 - Voirie

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur R.D. seront interdits hors agglomération.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (poids lourds, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

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

En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les reculs ne s'appliquent pas aux :

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

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

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

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Une distance égale à 6 mètres peut être imposée sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal.

Les annexes des logements de fonctions sont interdites.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

1 - Bâtiments à usage industriel

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

2 - Bâtiments à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation doivent être attenantes aux bâtiments d'activités et présenter une simplicité de volume.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service,
- c) pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU ET 2 AU)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux secteurs sont distingués :

- **Le secteur 1 AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat. Des sous-secteurs sont créés :
 - **AUs** : secteur réservé à l'implantation de logements sociaux,
 - **AUc** : secteur réservé au développement d'un pôle commercial ou de services.
- **Le secteur 2 AU**, d'urbanisation à moyen ou long terme. L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toute carrière ou gravière.

- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- g) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- h) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public, ...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur 1 AU :

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.
Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.

- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- f) Dans les secteurs inscrits dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation identifiée sur le plan de zonage du PLU, conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, une part de ce programme sera obligatoirement affectée à la création de logements à caractère social. Cette part est indiquée dans le dossier des orientations d'aménagement et de programmation contenu dans le PLU.

Dans le secteur 1 AUs :

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et à vocation sociale
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur 1 AUc :

- a) Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services et les complexes hôteliers.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur 2 AU :

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

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

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres de l'axe des Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

Les reculs ne s'appliquent pas :

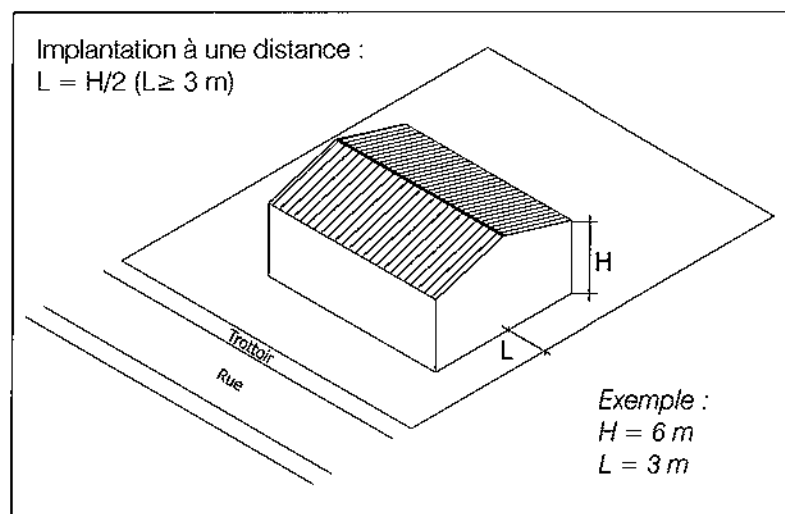
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



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

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

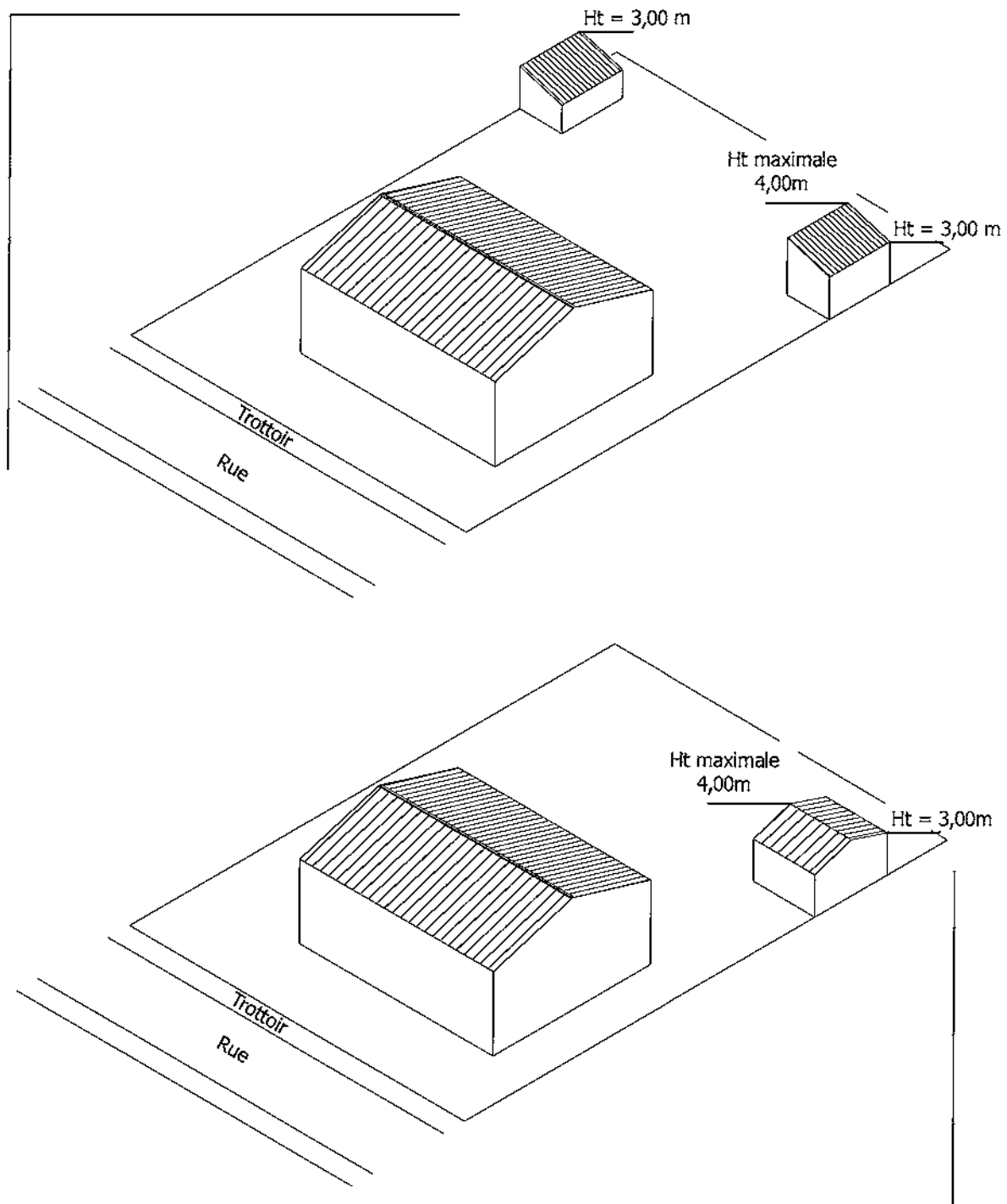
Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements technique.

La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Les équipements d'infrastructures et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. Toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

2 - Aspect des constructions

a) architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions et les dépendances aux constructions existantes. Elles pourront être végétalisées.

b) architecture traditionnelle

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de

l'alignement). Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50 % et 100 %.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Tout talutage est interdit.

Les sous-sols sont interdits.

3 - Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

Les clôtures de rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètre maximum en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre,
- 1,80 mètre en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

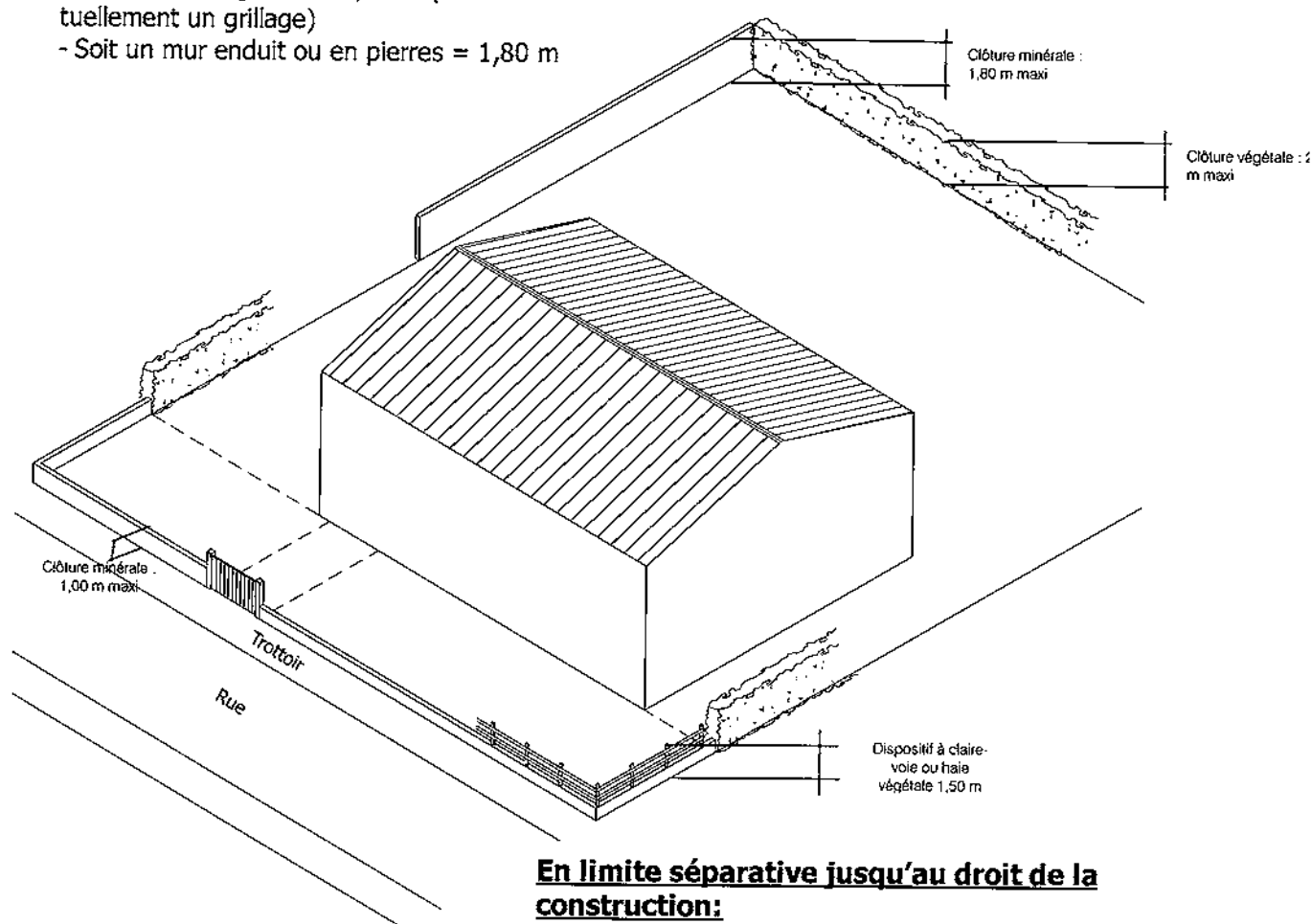
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations est exigé en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement sont exigées par logement.

2 - Autres constructions

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain, en dehors des voiries et stationnements peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

Caractère de la zone

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUe 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article AUe 2,
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes sauf ceux nécessaires à une activité professionnelle (vente de caravanes, ...),
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- g) Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2.

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Sont admises, sans limite minimale de superficie de terrain et dans le respect des articles AUe 3 à AUe 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de locaux à usage artisanal, commercial industriel ou de services, ainsi que les installations liées à ces types d'activités,
- b) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et devant être intégrées dans le même volume que les activités proprement dite. Sa superficie sera inférieure à 120 m²,
- c) Les installations à caractère d'intérêt général (déchetterie, centre de tri sélectif des déchets, ...).

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

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 voisin.

Les parcelles devront être reliées à la voirie publique dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché, ...) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale de la zone et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès direct des lots se fera par la voie de desserte interne.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services

publics (poids lourds, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le constructeur devra assurer la remise en état des chaussées et accotements suite aux raccordements aux différents réseaux.

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la voie publique de desserte. Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

2. Hors agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé.

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

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

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

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 6 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal.

Les annexes des logements de fonctions sont interdits.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R 123-11

1 - Bâtiment à usage industriel

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

2 - Bâtiments à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation doivent être attenantes aux bâtiments d'activités et présenter une simplicité de volume.

ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service,
- c) pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements.

ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUSE

Caractère de la zone

La zone AUse est réservée pour l'implantation d'un système d'assainissement collectif.

ARTICLE AUse 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUse 2 et notamment :

- a) Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du Code de l'Environnement),
- b) Les constructions à usage d'habitation,
- c) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- d) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau,
- e) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- f) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes sauf ceux nécessaires à une activité professionnelle (vente de caravanes, ...),
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- h) Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2.

ARTICLE AUse 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Sont admises, sans limite minimale de superficie de terrain et dans le respect des articles AUse 3 à AUse 14, les constructions de locaux et les installations liées au système d'assainissement collectif.

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

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 voisin.

Les parcelles devront être reliées à la voirie publique dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché, ...) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale de la zone et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès direct des lots se fera par la voie de desserte interne.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (poids lourds, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUse 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE AUse 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un

dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AUSe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la voie publique de desserte. Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

Hors agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé.

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

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

ARTICLE AUse 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

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

ARTICLE AUse 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUse 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUse 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal.

Les annexes des logements de fonctions sont interdites.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUse 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R 123-11

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités inhérentes à la zone devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale.

ARTICLE AUse 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service,
- c) pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements.

ARTICLE AUse 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AUse 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL

Caractère des zones à urbaniser :

Il s'agit de zones dans lesquelles sont admis les constructions et les aménagements liés aux sports, aux loisirs, au tourisme et aux équipements publics.

Trois secteurs sont distingués :

- **le secteur AULs** : réservé aux activités sportives et de loisirs
- **le secteur AULt** : réservé aux activités touristiques
- **le secteur AULa** : réservé à l'aménagement de liaisons douces et d'espaces de respiration.

ARTICLE AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone
- b) Les lotissements de toute nature
- c) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- d) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- e) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public, ...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement...), sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires, périscolaires et de santé,
- b) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés,
- c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULs sont autorisés, sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires et périscolaires.
- b) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés
- c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments

annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULt sont autorisés, sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques,
- b) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés,
- c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULa sont autorisés, sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec la création de liaisons douces (sentes piétonnes, pistes cyclables, ...) et d'espaces tampons.

- b) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE AUL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

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

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres de l'axe des Routes Départementales
- 15 mètres des autres voies publiques ou privées

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les reculs ne s'appliquent pas :

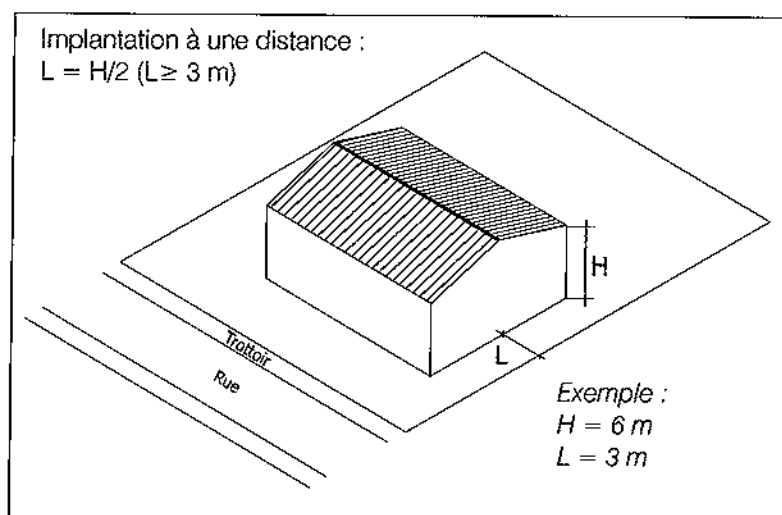
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

ARTICLE AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



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

Dans le secteur AULt, les habitations légères de loisirs (H.L.L.) devront être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives de l'opération d'ensemble (limite périphérique).

ARTICLE AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessous ne peuvent être construites que les toitures et des souches de cheminées.

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. Toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

2 - Aspect des constructions

a) architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

b) architecture traditionnelle

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 % et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50 % et 100 %.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Tout talutage est interdit.

Les sous-sols sont interdits.

3 - Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

Les clôtures de rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètres maximum en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres,
- 1,80 mètres en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction,

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

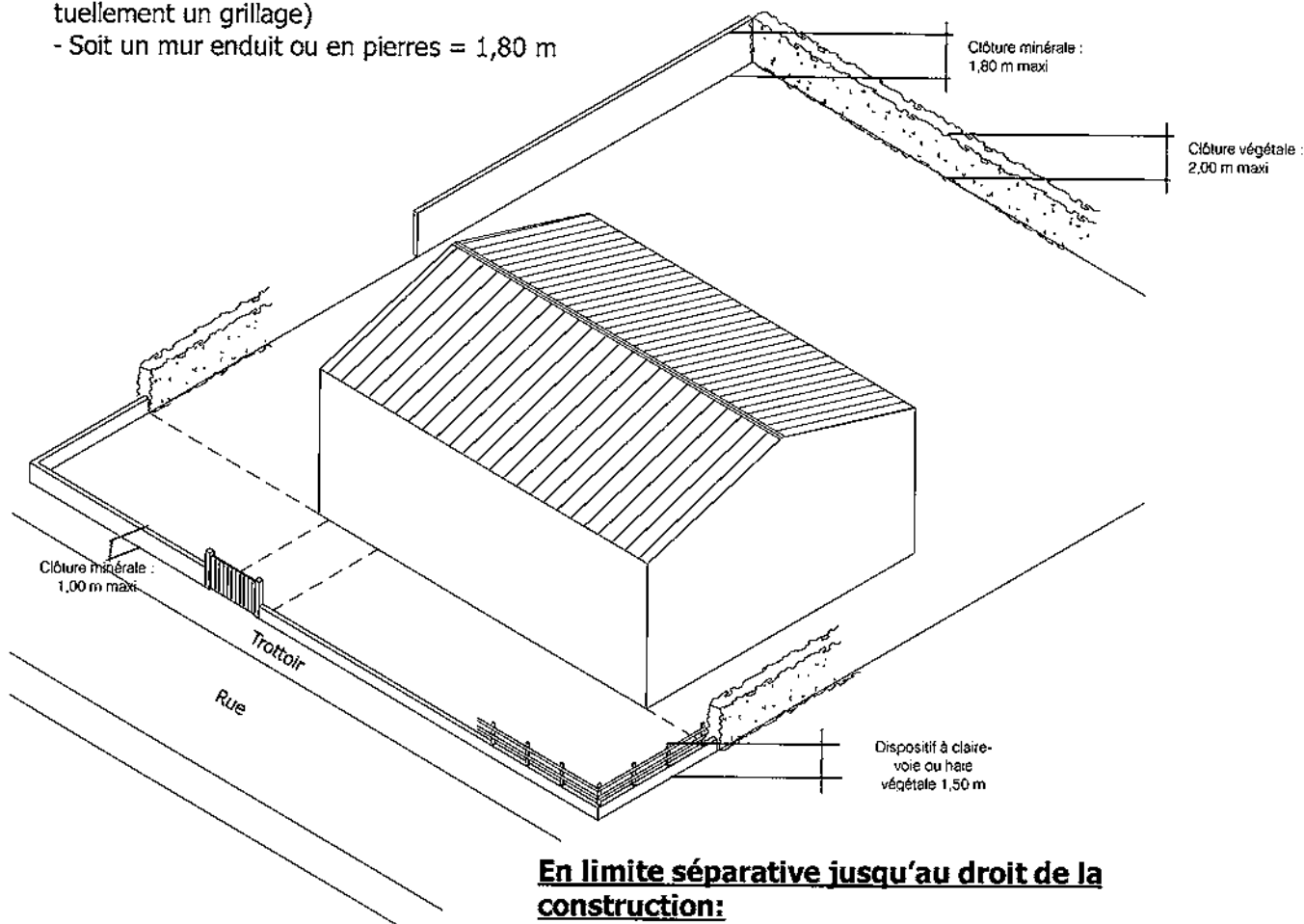
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE AUL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Deux secteurs sont créés à l'intérieur de la zone A :

- le secteur Ai correspondant aux zones agricoles à protéger, où toute construction est interdite (réseau Natura 2000),
- le secteur An correspondant aux exploitations agricoles existantes et implantées au sein du périmètre de la Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.). Un règlement spécifique est créé limitant au strict minimum la constructibilité de ces zones.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.

- f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'ils ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles

Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :

- qu'il soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, soit, à défaut, contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.

Dans le cas d'une exploitation sociétaire (avec plusieurs foyers fiscaux), le nombre de logement de fonction sera étudié en considération de la nature de l'activité et du statut social de la société ; Le logement de fonction doit être justifié par l'activité.

- b) Les bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à l'exploitation agricole (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce

dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.

- e) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, éolienne, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- i) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans les secteurs An sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires **aux exploitations agricoles existantes**

Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :

- qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, soit, à défaut, contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.

Dans le cas d'une exploitation sociétaire (avec plusieurs foyers fiscaux), le nombre de logement de fonction sera étudié en considération de la nature de l'activité et du statut social de la société ; Le logement de fonction doit être justifié par l'activité.

- b) Les bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...)
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à une exploitation agricole existante (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.
- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- f) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans les secteurs A1 sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

à défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

2. Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe des Routes Départementales
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 mètres des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.
Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 Autres constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions et les dépendances aux constructions existantes. Elles pourront être végétalisées.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures minérales peuvent être limitées en hauteur en fonction de l'environnement immédiat.

L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit en façade.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées afin de contribuer à leur insertion dans l'environnement et ainsi limiter leur impact visuel.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue six secteurs :

- **les secteurs N (L. 146.6)** : secteurs naturels sensibles à préserver suivant les dispositions de l'article R. 146-1 du Code de l'Urbanisme en application de l'article L. 146-6 du même Code,
- **les secteurs Ns** : secteurs naturels sensibles à protéger en raison de leur richesse écologique,
- **le secteur Nmp** : secteur naturel sensible à protéger, géré par le syndicat mixte du Marais Poitevin,
- **le secteur Nhr** : secteur naturel, réservé à la création d'une réserve biologique,
- **les secteurs Nh** : secteurs naturels habités où l'évolution du bâti existant peut être autorisée,
- **les secteurs N** : espaces verts du centre bourg à préserver.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment :

- a) Les lotissements de toute nature.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les établissements industriels et les dépôts.
- d) L'ouverture de carrière et de gravière.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation d'une

opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation d'un patrimoine collectif et à condition qu'ils ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable (**strictement interdit en zone Ns**).

- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- g) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur N (L. 146.6), en application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de ne pas relever de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement pour les secteurs situés dans un site Natura 2000 :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,

- d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement,
- f) La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs Ns sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans le secteur Nmp sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans les secteurs Nhr sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sols suivantes :

- a) Les installations, constructions et aménagement liés à la réserve biologique,
- b) Les petits édicules de service public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site,

- c) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement,
- e) Les abris liés aux installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des réseaux hydrographiques à condition qu'ils soient intégrés dans leur environnement (enduits, écran végétal, ...).

Dans les secteurs Nh sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N3 à N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les extensions des habitations existantes sans création de logements supplémentaires.
- b) Les annexes des constructions existantes attenantes ou non à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, ...).
- c) La construction légère à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants ainsi que les abris pour animaux, à condition que la localisation et le choix des matériaux permettent une bonne intégration dans l'environnement. Un seul abri d'une surface maximale de 12 m² sera admis par unité foncière. L'emploi de matériaux de récupération est interdit.
- d) La confortation et l'extension des activités en place.
- e) La création de logement et d'activités par transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
 - qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité,
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisances envers le voisinage.
- f) Les petits édicules de service public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

- g) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.
- i) Les abris liés aux installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des réseaux hydrographiques à condition qu'ils soient intégrés dans leur environnement (enduits, écran végétal, ...).

Dans les secteurs N sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à l'entretien de ces espaces.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées et 35 mètres des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions et installations visées à l'article N 2 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2$ ou supérieure à 3 mètres).

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distances au moins égales à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

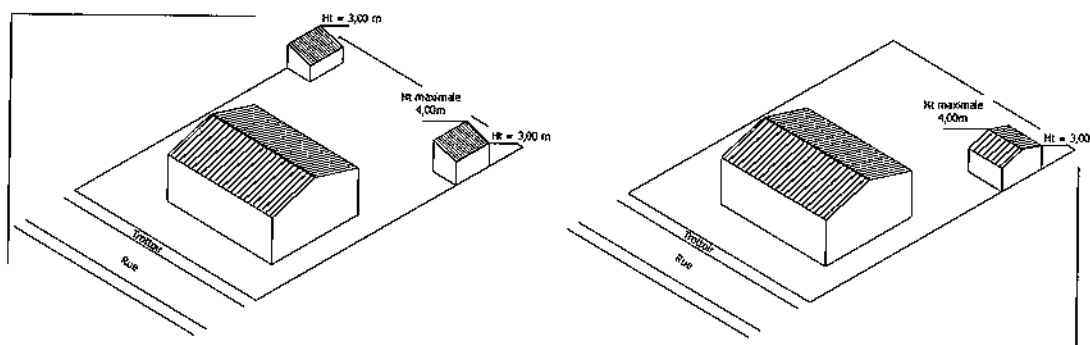
Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux

perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions et les dépendances aux constructions existantes. Elles pourront être végétalisées.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures minérales peuvent être limitées en hauteur en fonction de l'environnement immédiat.

L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit en façade.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.