

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Modification simplifiée n°1 en date du 19 novembre 2019



COMMUNE DE GOSNÉ

Vu pour être annexé
à la délibération du conseil municipal
en date du 19 novembre 2019

Le Maire,
Véronique LEPANNETIER RUFFAULT

SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE I : ZONE UC	19
CHAPITRE II : ZONE UE	26
CHAPITRE III : ZONE UL	33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	39
CHAPITRE I : ZONE 1AU	40
CHAPITRE II : ZONE 2AU	51
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	55
CHAPITRE I : ZONE A	56
CHAPITRE II : ZONE NA	64
CHAPITRE III : ZONE NPb	72
CHAPITRE IV : ZONE NPL	80

NOTES LIMINAIRES

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

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

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

La surface de plancher

Article L111-14 du Code de l'Urbanisme : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

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

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

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

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

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

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Lorsque l'application des règles de la section II du règlement de zone (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect d'obligations impliquant un dépassement de cette norme, si ce dépassement est autorisé par l'article 15, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (article L 332.1 et suivants).

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

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

FONDS DE PARCELLES

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

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

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

PIECES PRINCIPALES.

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

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

VOIES

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

BATIMENTS ANNEXES

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

ACTIVITES EXISTANTES

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

L'article R 111-3-1 selon lequel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

L'article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-15 le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

Les articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

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

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

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

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

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

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

L'article R 444-1 : les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes, même si celles-ci sont dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou d'un des documents d'urbanisme en tenant lieu.

L'article R 444-2 : Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du code de la construction et de l'habitation

L'article R. 444-3 :

Les habitations légères de loisirs ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes:

a) Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, à la condition que le nombre des habitations légères soit inférieur à 35 ou à 20 p. 100 du nombre d'emplacements;

b) Dans les terrains affectés spécialement à cet usage. Dans ce cas le terrain fait l'objet d'une autorisation d'aménager délivrée dans les formes et délais mentionnés aux articles R. 443-7-1 à R. 443-8 et qui impose la réalisation par le constructeur d'installations communes dans les conditions définies par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme;

c) Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées, conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement, quel que soit le nombre des habitations légères.

Dans les cas visés aux a et b ci-dessus, que le terrain soit destiné à être exploité par location ou cession d'emplacements, l'autorisation d'aménager impose au constructeur l'obligation d'assurer ou de faire assurer la gestion des parties communes. Le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer l'exploitation du terrain qu'après avoir obtenu le certificat constatant l'achèvement des travaux mentionné à l'article R. 443-8.

Le service instructeur de la demande d'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions mentionnées à l'article L. 332-12. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

L'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs énumère celles des contributions prévues à l'article L. 332-12 qu'elle met, le cas échéant, à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Dans le cas où sont exigées la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels mentionnée au c de l'article L. 332-12 ou la participation forfaitaire mentionnée au d du même article, l'autorisation d'aménager en fixe le montant et énonce le mode d'évaluation de ce dernier.

Lorsque la participation forfaitaire inclut une cession gratuite de terrain, l'autorisation détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsque la participation forfaitaire inclut le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que le bénéficiaire s'en acquitte en tout ou partie conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, l'autorisation d'aménager mentionne:

- les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le pétitionnaire et l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation;
- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

L'article R 444-4 : Dans le cas où l'opération visée à l'article R. 444-3 b ci-dessus comporte à la fois l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 à R. 443-8. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés au stationnement des caravanes.

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

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

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

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

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

3.3 - Sites archéologiques :

Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 631.14 du Code du Patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines (.....), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

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

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

« Figurent sur les documents graphiques à titre d'information : les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé), les zones d'aménagement différé, les zones d'aménagement concerté ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

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

- la zone centrale UC délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC,
- la zone d'extension UE délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE,
- la zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

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

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

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

- la zone agricole strictement protégée A délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A,
- la zone naturelle NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA,
- la zone de protection de la nature et des sites NPb délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb,
- la zone naturelle de loisirs NPL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPL.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 - MARGES DE RECuLEMENT

Sont interdits dans les marges de reculemeNt portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

De plus, dans les marges de reculemeNt portées le long de l'autoroute A 84 et le long de la RD 812 classée route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations autorisées ci-dessus, les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes

- **sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 50 m, à l'exclusion de la construction d'une habitation.

- sont autorisés, en dérogation à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les affouillements, bassins et autres dispositifs nécessaires au traitement des eaux pluviales, prévus dans le cadre du schéma d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin **sont interdits** :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

- les constructions nouvelles à l'exception de :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

ARTICLE 7 - RAPPELS

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Clôtures :

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

Installations et travaux divers :

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

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

Coupes et abattages d'arbres :

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

Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés TC (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés TC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC

ZONE UC

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

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

La destruction ou la modification des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

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

Sont notamment interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- les activités industrielles de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole, etc.

Les locaux à destination des commerces et services ainsi que leurs annexes liées à l'activité en rez-de-chaussée, situés le long du linéaire de Polarité Commerces / Services identifiés au règlement graphique, ne pourront pas faire l'objet de changements de destination en habitation.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal.

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances,
- les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - que soit mise en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres maximum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives

Dans le cas d'une implantation totale en retrait de plus de 3 mètres, l'impression de continuité du bâti devra être créée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Toutefois, lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport aux emprises définies ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique en prolongement de l'une des constructions voisines. Le mur de clôture n'est alors pas obligatoire.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre toutefois la distance séparant lesdites constructions existantes de cet alignement.

Les constructions secondaires et autres annexes ne participant pas à la continuité du front de rue, pourront être implantées à plus de 5 mètres de l'alignement.

Réseaux divers

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

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

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

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

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

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur les limites séparatives.

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

L'utilisation de la tôle ondulée galvanisée brillante et de la tôle en bardage est interdite.

Le matériau de couverture, pour l'ensemble des constructions, est l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle.

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

Les clôtures grillagées sur espace public, doublées ou non d'une haie, sont interdites.

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement à usage résidentiel doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera notamment apprécié sur la base des données suivantes :

- a) pour les constructions à usage d'habitation collective**, 1 place par logement.
- b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE UE

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

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

Elle comprend un sous-secteur UEa correspondant au lieu-dit de la Hubertais. Ce secteur, en grande partie construit, s'étire le long de la RD 26. Ce sous-secteur n'est pas doté de l'assainissement collectif pour les eaux usées comme pour les eaux pluviales.

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

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone et du sous-secteur :

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

Sont notamment interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- les activités industrielles de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole, etc.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone et du sous-secteur :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,
- les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances,
- les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - que soit mise en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

En zone « UEa » et spécifiquement pour les parcelles situées le long de la RD 26, les nouveaux accès devront être jumelés, soit deux à deux, soit avec les accès déjà réalisés.

2 - Voirie

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

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations comportant plus de 5 logements, les voies nouvelles se terminant en impasse, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

Dans les secteurs non encore assainis collectivement, aucune nouvelle construction ne sera autorisée jusqu'à la réalisation et l'extension des réseaux d'assainissement collectif.

Cette règle ne s'applique toutefois pas aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui devront se raccorder au réseau collectif lorsque celui-ci sera étendu, ni au secteur UEa.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

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

En zone « UEa », les terrains à construire devront présenter une superficie minimale de 1500 m². Cette disposition devra être prise notamment lors des divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment. Cette disposition n'intéresse cependant pas les parcelles déjà bâties existantes et les possibilités d'extension au sein desdites parcelles.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L'implantation de toute construction est fixée sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

En zone « UEa » et spécifiquement pour les parcelles situées le long de la RD 26, l'implantation de toute nouvelle construction principale est fixée avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 26, sans excéder cependant 50 mètres par rapport à cet axe.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

« Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble »

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur les limites séparatives.

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

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En zone « UEa », l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans les limites des hauteurs fixées ci-dessus, une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée au point le plus bas du pied de la construction, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

L'utilisation de la tôle ondulée galvanisée brillante et de la tôle en bardage est interdite. Cette règle n'est pas à prendre en compte dans le cadre d'une architecture innovante.

Les postiches d'architecture traditionnelles régionales sont interdites.

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

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

- a) pour les constructions à usage d'habitation collective**, 1 place par logement.
- b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 600m², les constructeurs doivent réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 30%.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de valeur de COS (exception faite de la zone « UEa » : cf ci-après).

Règle alternative :

En zone « UEa », le Coefficient Maximal d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.

CHAPITRE III : ZONE UL

ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sport ou de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités tels que base nautique, plan d'eau, parcours de golf, centre équestre, stade, tennis, salle de sport, ...

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

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

Toute construction, occupation ou utilisation du sol non liée aux activités de loisirs, de plein air ou de sport ou sans rapport avec la vocation de la zone est interdite.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas,

- la reconstruction des bâtiments sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

- les équipements sportifs ou de loisirs,

- les aires de stationnement nécessaires à la fréquentation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à 5 mètres au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Voies piétonnes

Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Réseaux divers

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AU

ZONE 1AU

La zone 1AU est constituée de différents secteurs spécialisés :

Pour les zones 1AUE :

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

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

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

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

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

Les plans de zonage font apparaître 3 secteurs particuliers :

- **le secteur 1AUEp du Pré du Clos Neuf**
- **le secteur 1AUEz de la Grande Méliante** pour lequel l'urbanisation est prévue sous la forme d'une ZAC.
- **le secteur 1AUEm de l'extension de la Grande Méliante (Le Bocage).**

Pour tous les secteurs de zone 1AUA :

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

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

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

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

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone 1AU :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager,

Dans la zone 1AUE :

- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les orientations particulières d'aménagement.

- les constructions à usage de commerces, de bureau, de services, d'accueil ou d'hébergement dans la mesure où les activités induites ne portent pas atteinte aux lieux avoisinants et ne génèrent pas de nuisances. Elles doivent, en outre, s'insérer dans une opération d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat.

- les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,

- les annexes accolés ou non à l'habitation.

Règle complémentaire :

Dans le secteur 1AUEz :

- les équipements publics (école, cantine, garderie, CLSH...) et autres équipements de services et d'accueil des personnes.

Dans la zone 1AUA exclusivement :

- les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau ou de services sous réserve d'une bonne intégration dans le site, dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les orientations particulières d'aménagement,

- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...),

- les locaux de gardiennage inclus dans le volume des bâtiments d'activités,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,

- les annexes accolés ou non au bâtiment principal.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

Dans le secteur 1AUEp :

Les accès directs des lots sur la RD 812 sont interdits.

Dans la zone 1AUA :

Les accès directs des lots sur la RD 812 et sur le CR n°6 au sud de la zone sont interdits.

2 - Voirie

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

Dans le secteur 1AUEz :

La voie principale relie la route de Villeneuve (VC n°110) au nord d'une part à la rue de la Lande D'Ouée (RD n°102) au carrefour du calvaire et d'autre part au parking communal de l'église (parcelle n°109). L'emprise de la voie principale (chaussée et accotements) aura une largeur de 10 mètres.

Cette voie principale est complétée par un réseau de voies secondaires qui :

- relie le lotissement de la Futaie,
- dessert les arrières des parcelles de la rue du Calvaire,
- dessert des lots organisés autour de placettes,
- dessert les équipements publics internes à la zone.

Dans le secteur 1AUEp :

La voie interne de desserte se raccrochera sur le CR n°109 réaménagé en 2 points.

Dans le secteur 1AUA:

L'accès à la zone se fait par le CR n°104 élargi qui débouche sur la RD 812.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

Dans la zone 1AUA :

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et voies piétonnes

Dans le secteur 1AUE :

L'implantation de toute construction est fixée sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

Dans le secteur 1AUEp :

Les constructions devront respecter une marge de recul minimum de 30 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 812.

Dans le secteur 1AUA :

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 812 et 10 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux.

Dans le secteur 1AUEm :

L'implantation de toute construction est fixée sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) avec un retrait minimal de 1,5 mètres par rapport à cet alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

Dans le secteur 1AUE :

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 être inférieure à 3 mètres.

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

Dans le secteur 1AUEm :

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 1,5 mètres.

Dans le secteur 1AUA :

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 être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments d'activité devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites des zones UE, 1AUE et 2AU.

Implantations différentes :

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

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

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

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

Dans le secteur 1AUA :

Entre deux constructions non jointives, il est imposé une distance minimale de 5 mètres, quelles que soient la nature et l'importance des bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUEz :

Pour les équipements publics, il pourra être autorisé une hauteur de 30 % supérieure à la règle générale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Dans le secteur 1AUE :

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

Le calcul du nombre de places sera notamment apprécié sur la base des données suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective, 1,5 places par logement.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

Dans le secteur 1AUA :

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

a) pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

b) pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement par 80m² de la surface hors œuvre de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de SHON.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

c) pour les constructions à usage commercial,

- **commerces courants** : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

- **commerces courants de proximité** : une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Dans le secteur 1AUEz :

Les cheminements piétons à créer accompagneront les haies existantes qui devront être conservées.

Dans le secteur 1AUEp :

La marge de recul vis-à-vis de la RD 812 sera traitée en espace vert et intégrera un double alignement d'arbres. Un cheminement piéton sera créé sous cet alignement et traversera le secteur du nord au sud. Le stationnement pourra être autorisé sous l'alignement d'arbres depuis la zone d'habitat.

Dans la zone 1AUA :

Une haie bocagère sera plantée en limite de la zone 2AU et le long du CR n° 106.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE II : ZONE 2AU

ZONE 2AU

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Cette urbanisation ne pourra avoir lieu qu'après modification du PLU.

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

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

La zone 2AU compte un sous-secteur : le secteur 2AUS destiné aux aires de services de l'autoroute A84.

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

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

Sont interdits toute construction ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

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

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

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 2AU, s'appliquent les règles définies à la section II de la zone NA sauf :

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L'implantation de toute construction est fixée sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur les limites séparatives.

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

ARTICLES 2 AU 7 A 2AU13

Il n'est pas fixé de règle particulière

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

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

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article A2.

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

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone :

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

- **la reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole**, détruits à la suite d'un sinistre,

- **les constructions, restaurations, extensions et annexes des installations nécessaires aux exploitations agricoles** y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer.

Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 mètres des limites des zones 1AUE et 2AUE. Les autres bâtiments nécessaires à l'exploitation (stockage, fourrage, matériel...) devront être situés à une distance supérieure ou égale à 50 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 mètres des limites des zones 1AUE et 2AUE.

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé :

- à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux dudit siège.
- à une distance supérieure ou égale à 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricole,

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 mètres de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti et les installations de mise aux normes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les locaux occupés par des tiers sous réserve d'éventuelles contraintes techniques.

- **le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole** dès lors que ce changement de destination est réalisé :

- pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...)
- à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

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

- **les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation et des locaux occupés par des tiers.

- **les nouvelles constructions agricoles classées** pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AU et 2AUE du PLU.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions s'effectuera avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

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

Les bâtiments autres que l'habitation pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

Implantations différentes:

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions agricoles (hors silos, éoliennes, antennes...)

- 5 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes admises dans l'article A2 hors antenne, cheminée...

Hauteur relative

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

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

Les haies persistantes mono-spécifiques sont interdites.

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

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

Les matériaux brillants sont interdits.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE NA

ZONE NA

La zone NA couvre le bâti isolé situé au sein de la zone agricole afin d'en permettre l'évolution.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article NA2.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

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

- **la reconstruction des bâtiments à la suite d'un sinistre**, sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

- la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, commerces...).

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent avoir une emprise minimum de 50 m². Cette restriction n'intéresse pas les bâtiments jointifs ou mitoyens aux corps principaux.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction).

Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

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

- les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes, l'amélioration et l'extension de l'habitat, sous réserve de l'application des règles générales en matière d'extension des constructions existantes et de constructions de bâtiments annexes.

- l'extension des constructions existantes :

- limitée à 50% de l'emprise au sol sans excéder 100m² d'extension pour les bâtiments présentant une structure traditionnelle ancienne en bon état en pierre ou en terre
- sous réserve de ne pas dépasser 250 m² de SHON globale pour les autres constructions

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers ainsi qu'entre les bâtiments agricoles liées à des exploitations différentes.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (piscine comprise) dans la limite d'une emprise maximale de 100m² dès lors :

- que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les inter-distances entre l'habitation et le bâtiment agricole (exception faite des logements de fonction),
- que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

- la restauration des bâtiments pour des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

- les abris de jardin et abris pour animaux sur terrain nu sous réserve de leur intégration dans le site

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir notamment dans le cas de bâtiments destinés à recevoir du public ou des livraisons.

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

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

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

Implantations différentes :

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

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

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

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 20 m² maximum.

L'emprise au sol d'un abri pour animaux non lié à une exploitation agricole et construit sur terrain nu est limitée à 40 m² maximum.

L'emprise au sol d'une annexe à une habitation existante (piscine comprise) est limitée à 100 m² maximum.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III : ZONE NPb

ZONE NPb

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

L'évolution du bâti existant localisé à l'intérieur de cette zone est autorisée et ce, quelque soit son affectation.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

Un sous-secteur Nm a été créé, correspondant à une partie de la caserne « Général Lemonnier », notamment au champ de tir.

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article NPb2.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales.

Sur l'ensemble de la zone :

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

- **la reconstruction des bâtiments** détruits à la suite d'un sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

- **la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes** (habitat, artisanat, commerces...).

Les bâtiments à restaurer ou pouvant changer de destination doivent avoir une emprise minimum de 50m².

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction).

Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

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

- **les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes**, l'amélioration et l'extension de l'habitat, sous réserve de l'application des règles générales en matière d'extension des constructions existantes et de constructions de bâtiments annexes.

- **l'extension des constructions existantes :**

- limitée à 50% de l'emprise au sol sans excéder 100m² d'extension pour les bâtiments présentant une structure traditionnelle ancienne en bon état en pierre ou en terre
- sous réserve de ne pas dépasser 250 m² de SHON globale pour les autres constructions

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers ainsi qu'entre les bâtiments agricoles liées à des exploitations différentes.

- **la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes** dans la limite de 100m² dès lors :

- que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les inter-distances entre l'habitation et le bâtiment agricole (exception faite des logements de fonction),
- que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

- **la restauration des bâtiments en activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de

vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

- **Un abri de jardin sur terrain nu par propriété foncière** sous réserve de leur intégration dans le site, dans la limite fixée à l'article NPb 9.

- **les affouillements et exhaussements de sol** visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme, nécessités pour la construction des bâtiments autorisés dans la présente zone, ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales (notamment : bassins tampons, ...).

- dans les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages exclusivement nécessités pour leur préservation et leur gestion.

En Nm, exclusivement :

Les installations liées à l'activité du champ de tir.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE Npb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions s'effectuera avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, sans restreindre toutefois la distance séparant ces immeubles de l'alignement concerné.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative exclusivement en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

Implantations différentes:

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

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE NPb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin sur terrain nu par propriété foncière est limitée à 20 m².

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article IL.12361 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV : ZONE NPL

ZONE NPL

La zone NPL est un espace naturel destiné à l'accueil d'espaces de loisirs et de plein air.

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article NPL 2.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

- les constructions légères en lien avec la fréquentation de la zone (kiosque, sanitaires...)

- les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

- les équipements publics

- l'extension des bâtiments existants liés aux activités de loisirs ou d'accueil.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

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

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

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

ARTICLE NPL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE NPL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NPL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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