

SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----	1
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	1
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols-----	1
Article 3	Division du territoire en zones -----	2
Article 4	Adaptations mineures-----	3
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	4
Zone UA	-----	4
Zone UB	-----	12
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----	20
Zone 1AUb	-----	20
Zone 1AUe	-----	23
Zone 1AUya	-----	30
Zone 2AU	-----	37
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----	39
Zone A	-----	39
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----	48
Zone N	-----	48

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Chapelle-sur-Oudon.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,

- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

→ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

UA Zone centrale ancienne à vocation mixte

UB Zone d'extension récente de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat

→ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :

1AUb à vocation d'opération d'habitats.

1AUe à vocation des activités et équipements culturels, sportifs, et de loisirs.

1AUya à vocation d'activités artisanales.

2AUb Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à destination principale d'habitat.

→ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole.

→ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :

- NE** soumis à protection de site, destiné à recevoir des équipements équestres.
- NU** soumis à protection de site, destiné à être préservée pour son intérêt à être agglomérée au bourg.
- NV** soumis à protection de site, présentant un intérêt archéologique.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :
Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).
Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.
Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.
- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

3

- 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (*article L.123-1 du Code de l'Urbanisme*).
- 4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales et artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

4

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone :
- les bâtiments agricoles
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures
- le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.
- les activités industrielles de toute nature.
- les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

- les terrains de camping et de caravanage.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité :
 - corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

2.2 Autres dispositions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

5

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention de raccordement et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (*fossé, busage, canalisation,...*) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (*électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution*) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

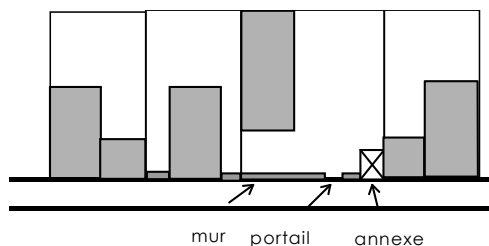
6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.LU.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions à édifier à l'alignement ou à moins de 3 m du domaine public, selon les conditions définies à l'article précédent, doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
- Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
- Dans tous les cas une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,80 m, dans les conditions définies à l'article U 6 § 1.

7.2 Les autres constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

8

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit
- 11m au faitage.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées. Le muret, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur, peut être doublé d'une haie taillée, et/ou surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquet métallique fin.

b - en limites séparatives par :

- un mur (dans les conditions minimales fixées à l'article 6) ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales.
- un grillage doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

1 place de stationnement par logement.

Activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Hôtels et restaurants :

Respectivement : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.

Équipements publics ou collectifs :

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

10

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires.

Elle comprend le secteur :

- **UBa**, non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 ou la sécurité d'un quartier d'habitation.
- les bâtiments agricoles
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures
- le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.
- les activités industrielles et artisanales de toute nature,
- les activités commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UB2
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

12

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition :

- les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

- Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage.
- Les constructions à usage de commerces et de services sous réserve que leur activité :
 - corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

2.2 autres dispositions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

13

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention de raccordement et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières dans le secteur UBa :

Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (*électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution*) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Disposition générale

Non réglementé.

5.2 Dispositions particulières dans le secteur UBa :

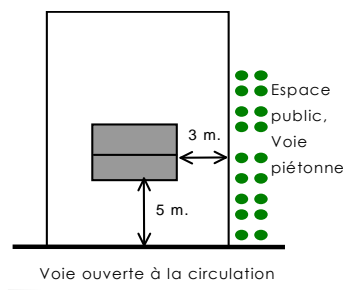
Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. Le terrain d'assise doit être au minimum de 1000m².

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

6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

8.1 Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (*incendie, protection civile*) et de la salubrité (*ensoleillement*).

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

9.2 Exceptions

Il est possible de déroger à la règle en ce qui concerne l'emprise au sol :

- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements publics.
- des constructions à usage commercial et de service.

16

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit
- 11 m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante si leur volumétrie est manifestement incompatible avec une toiture traditionnelle.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

1 place de stationnement par logement.

Activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Hôtels et restaurants :

Respectivement : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.

Équipements publics ou collectifs :

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

19

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUb

La zone 1AUb représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen termes.

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et d'urbanisme et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

20

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

ARTICLE 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement telle que définie à l'article 1AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités artisanales et industrielles de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.4.

- Les activités tertiaires et commerciales n'entrant pas dans le cadre des autorisations soumises à condition définies à l'article 1AU2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures.
- Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés.
- 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 ou la sécurité d'un quartier d'habitation.
- Les bâtiments agricoles.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les activités artisanales de toute nature.
- Les activités commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article 1AUb2

ARTICLE 1AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

21

2.1 sont admis sous condition dans le secteur 1AUb :

Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements, et sous réserve que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Les activités tertiaires et commerciales, à condition :

- qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
- que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

L'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de la construction après extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB.

22

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AUe

La zone 1AUe représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à destination d'équipements de sports et de loisirs à court et moyen termes.

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Elle est soumise aux dispositions de l'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme dans une bande de 100m de l'axe de la RD 863.

Son urbanisation doit être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et d'urbanisme et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

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

23

ARTICLE 1AUe 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement telle que définie à l'article 1AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités artisanales et industrielles de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.4.
- Les activités tertiaires et commerciales n'entrant pas dans le cadre des autorisations soumises à condition définies à l'article 1AU2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures.
- Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés
- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités sportives, scolaires, culturelles, ou de loisirs.

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les bâtiments agricoles.
- Les activités artisanales, tertiaires et commerciales.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.

ARTICLE 1AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition dans le secteur 1AUe :

Les opérations dont l'affectation dominante est les équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs, et sous réserve :

- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,

et que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Les constructions à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

24

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

25

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (*système unitaire ou séparatif*).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention de raccordement.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE 1AUe 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. Dans ce cas, le terrain d'assise doit être au minimum de 1000m².

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'équipement doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'équipement, telles que habitations, services généraux, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

ARTICLE 1AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'équipement,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie,
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U.

26

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

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUe 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUe 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égoût du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AUe 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE 1AUe 12 STATIONNEMENT

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

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'équipement :

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

Logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

28

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AUya

La zone 1AUya représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à destination d'activités artisanales non desservi par le réseau collectif d'assainissement, à court et moyen termes.

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et d'urbanisme et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

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

ARTICLE 1AUya 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

30

- Les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement telle que définie à l'article 1AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités artisanales et industrielles de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.4.
- Les activités tertiaires et commerciales n'entrant pas dans le cadre des autorisations soumises à condition définies à l'article 1AU2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures.
- Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés
- Les activités tertiaires et commerciales.

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.
- Les bâtiments agricoles à l'exception des coopératives.
- Les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 1AUya 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition dans le secteur 1AUy :

- Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité artisanale et industrielle, à condition que :
- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.
- Les installations classés pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

31

2.2 autres dispositions

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUya 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1AUya 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

32

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Conformément à l'article R1321-54 du code de la santé publique, les eaux de process industriel devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE 1AUya 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. Dans ce cas, le terrain d'assise doit être au minimum de 1000m².

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

ARTICLE 1AUya 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U.

33

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

Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUya 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUya 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AUya 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE 1AUya 12 STATIONNEMENT

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

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

Logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUya 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

36

ARTICLE 1AUya 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE 2AUB

La zone 2AUB comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation des secteurs 1AUB ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte ait été rendue suffisante.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

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

ARTICLE 2AUB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les activités économiques.
- Les bâtiments agricoles classés.
- les terrains de camping et de caravanage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

37

ARTICLE 2AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés au divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.2 Autres dispositions

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone A.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUB 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend des secteurs agricoles spécifiques, de taille limitée, en rive du bourg, où les constructions agricoles sont réglementées, au regard de leur destination urbaine à long terme :

As soumis à une préservation stricte du fait de son potentiel urbain.

39

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales, sont admis :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes.

Commentaire [MSOffice1]: Rapporter l'autorisation de construction à vocation agricole

- Les habitations, et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. Cette distance peut, toutefois, être portée à 150 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.
- La construction neuve, le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme... - sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
 - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que :
 - cette extension ou cet aménagement n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole, et que le bâtiment considéré si situé à plus de 100m de tout bâtiment agricole.
 - la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m² ;
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
 - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc), sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m² ;

Commentaire [MSOffice2]: Permettre la construction ou le changement de destination pour une habitation agricole avec mesures préventives

Commentaire [MSOffice3]: Permettre la construction neuve pour des gîtes ?

40

Commentaire [MSOffice4]: Permet-on les extensions d'habitations à moins de 100m d'un bâtiment agricole ?

Commentaire [MSOffice5]: Limiter le mitage de l'espace agricole par le développement des habitations

Commentaire [MSOffice6]: Encadrer les capacités d'extension pour qu'elles restent du domaine de l'extension

- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.
- Les jardins familiaux et les abris qui leur sont liés dans la limite de 12m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ou assimilées aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Commentaire [MSOffice7]: Proposition de permettre la construction d'annexes dans une limite de 12m²

2.2 Dispositions particulières à la zone As, seuls sont admis :

- La construction neuve, le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme... – sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
 - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que :
 - cette extension ou cet aménagement n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole, et que le bâtiment considéré si situé à plus de 100m de tout bâtiment agricole.
 - la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m² ;

41

Commentaire [MSOffice8]: Permettre la construction neuve pour des gîtes ?

Commentaire [MSOffice9]: Permet-on les extensions d'habitations à moins de 100m d'un bâtiment agricole ?

- **l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.**
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, **en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant** (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc), sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - **la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m² ;**
 - **l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension et ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.**
 - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- **Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.**
- **Les jardins familiaux et les abris qui leur sont liés dans la limite de 12m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.**
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ou assimilées aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Commentaire [MSOffice11]: En cadrer les capacités d'extension pour qu'elles restent du domaine de l'extension

42

Commentaire [MSOffice12]: Proposition de permettre la construction d'annexes dans une limite de 12m²

2.3 Autres dispositions :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

43

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 10 m
 - Voies communales : 5 m
- par rapport à l'axe des voies :
 - Autoroutes, routes express et déviations : 100 m
 - Routes à grande circulation : 75 m

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 4,50 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur de 1,20 m maximum,
- soit un talus planté d'essences locales.
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur d'1,20 m maximum,
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

47

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,**
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

- NE** soumis à protection de site, destiné à recevoir des équipements équestres.
- NU** soumis à protection de site, destiné à être préservée pour son intérêt à être agglomérée au bourg.
- NV** soumis à protection de site, qui présente un intérêt du fait de la présence de vestiges archéologiques.

48

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément notés à l'article 2 suivant.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont admis sous condition :

L'extension des constructions existantes dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U..

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisir sous les conditions suivantes :

- le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m² ;

l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Commentaire [MSOffice13]: Supprimer pour permettre extensions et changement de destination de l'existant.

Commentaire [MSOffice14]: Im portant Patrimoine rural

Commentaire [MSOffice15]: Centre équestre

49

2.2 En complément de l'article 2.1 sont admis sous condition dans les secteurs NE :

Les constructions, annexes, et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre, à condition qu'elles concourent à la préservation et la mise en valeur du site,

Sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le centre équestre, - cette distance peut, toutefois, être portée à 200 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient - :

- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de l'activité équestre,
- Les constructions à usage d'hébergement temporaire en relation avec l'activité d'un centre équestre.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à une activité équestre sous les conditions suivantes :

- que l'habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de l'activité équestre.

Commentaire [MSOffice16]: Limiter aux bâtiments d'architecture traditionnels ?

- la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m² ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

2.3 En complément de l'article 2.1, sont admis sous condition dans les secteurs NV :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.4 Autres dispositions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

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

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

51

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 10 m
 - Voies communales : 5 m

- par rapport à l'axe des voies :
 - Autoroutes, routes express et déviations : 100 m
 - Routes à grande circulation : 75 m

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 4,50 m à l'égout du toit,
- 9 m au faitage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise. Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

Logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

Équipements publics ou collectifs :

Les normes doivent être appliquées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (*grande hauteur ou grande longueur*) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En ce qui concerne la remise en état des lieux après exploitation de carrières :

- en terrain boisé, le reboisement doit être exécuté par tranche, au fur et à mesure de l'exploitation
- en fin d'exploitation, le terrain doit être réaménagé et planté.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

