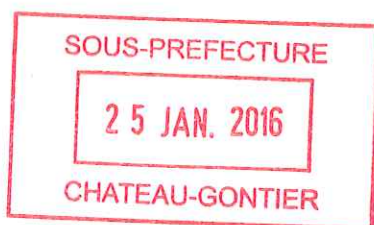
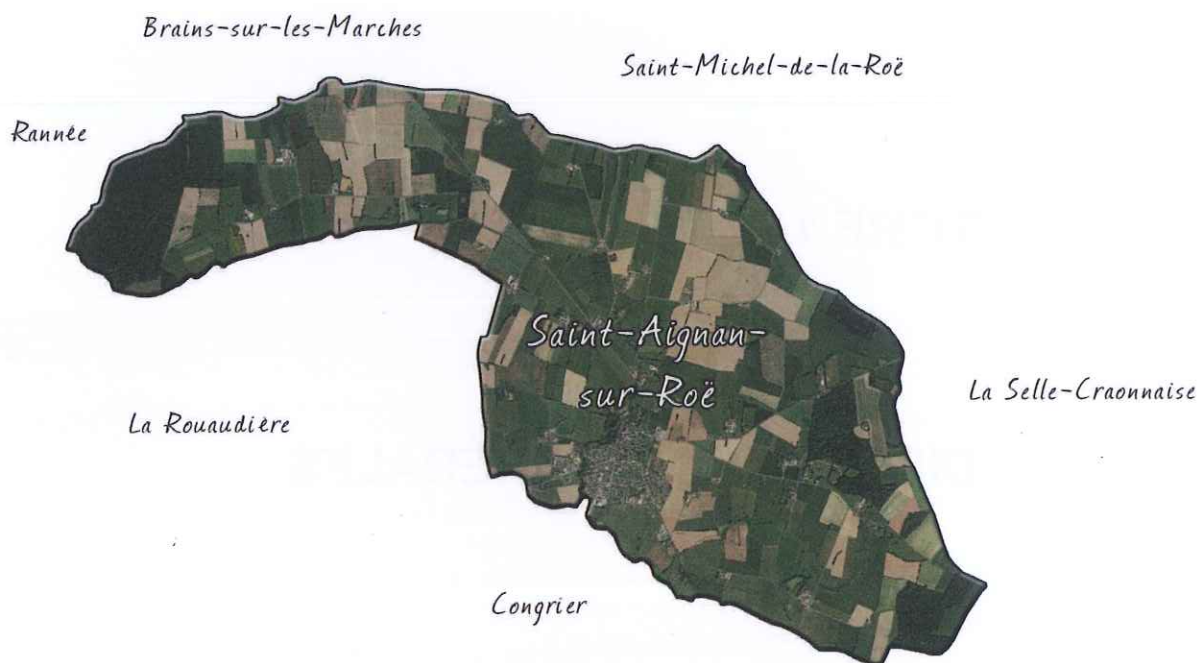




MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Version en date du 20 octobre 2015



COMMUNE DE SAINT-AIGNAN-SUR-ROË

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Aignan-sur-Roë.

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

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables. (le texte de ces articles est rappelé ci-après: annexe articles).

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

- En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 et la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 et L 332.28 à L 332.30 du Code de l'Urbanisme; en particulier :

Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R.332.15 du Code de l'Urbanisme (voir annexe articles) ;

La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.1331-7 du Code de la santé Publique (voir annexe articles)

La participation pour le financement de tout ou partie des voiries et réseaux permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L 332.11.1 et L 332.11.2 du Code de l'Urbanisme. (voir annexe articles)

Le respect des dispositions relatives aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Communications électroniques.

Des contributions pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz et d'énergie calorifique.

6) Archéologie

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (art R 111-4 du code de l'urbanisme)

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Des plantations à réaliser
- Des cheminements piétonniers à protéger
- Des éléments de patrimoine bâti et végétal protégés au titre de l'article L 123.1-5§7° du CU.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (h ; l ; ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.
- Les annexes au présent règlement font l'objet du titre VI

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, **des secteurs ou des sous secteurs « v » comportant des vestiges archéologiques** ont été définis, à l'intérieur desquels s'applique l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain , sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface hors œuvre nette équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone. , à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone centrale à vocation principale d'habitat qui recouvre la zone agglomérée ancienne

Elle comprend un secteur :

. Le secteur « v » de vestiges archéologiques dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.

. les bâtiments agricoles

. 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.

. les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux faisant partie du linéaire commercial protégé identifié au règlement graphique.

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

. tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UA 1 sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

. les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir

. Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme :

- L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

IL EST RAPPELE QUE :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre d'intégrer des places de stationnement et des cheminements piétonniers.

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

1 - Eau- défense incendie

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

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 autorisation préalable.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle présentant une surface de toiture d'au moins 60 m² doit intégrer un dispositif de stockage des eaux pluviales collectées en toiture d'au moins 300 litres.

Les eaux pluviales doivent être retenues ou infiltrées sur la parcelle. Dans le cas contraire, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

3- Besoins énergétiques

L'usage des énergies renouvelables pour les besoins énergétiques des constructions est recommandé.

Distribution électrique

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les réseaux électriques doivent être enterrés ou, à défaut, intégrés au bâti.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - les constructions doivent être implantées, en tout ou partie, à l'alignement.

2 - Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les édifices publics ou d'intérêt public, constructions ou ouvrages à vocation d'intérêt général, à condition qu'ils respectent les caractéristiques du quartier dans lesquels ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux).
- Pour assurer une meilleure cohérence de volume avec un édifice voisin
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement.

3 - Une continuité visuelle sur rue pourra être imposée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m et maximale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, mur bahut surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

4 - Dans tous les cas, la façade sur rue du bâtiment doit être orientée parallèlement à l'axe de la voie.

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux.

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

1 - Les constructions à édifier à l'alignement ou à moins de 3 m du domaine public doivent être implantées sur une limite séparative au moins, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

2 - Les constructions à édifier en recul de plus de 3 mètres de l'alignement par rapport à la voie devront s'implanter :

Sur 0, 1 ou 2 limites latérales

En retrait de la limite de fond de parcelle.

Pour les constructions ou parties de constructions édifiées en retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L < H/2$).

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,50m, pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. Le retrait n'est pas soumis à une condition de distance.

3 - Dans tous les cas une continuité visuelle sur rue pourra être imposée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m et maximale de 1,80 m, dans les conditions définies à l'article UA 6.

4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt public 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

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 et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

. 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 10 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 – La hauteur des constructions doit permettre de conserver la hauteur moyenne des constructions situées dans l'environnement immédiat, sans toutefois excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé 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

Généralités:

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

Les travaux d'extension, de réaménagement et de réhabilitation s'appliquant aux éléments et bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les caractéristiques esthétiques et historiques desdits éléments et bâtiments:

- ⇒ Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et la couleur de l'ardoise;
- ⇒ Les enduits devront être réalisés au mortier de chaux;
- ⇒ Les ouvertures et les extensions devront être en harmonie avec les volumes existants.

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 stockage à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales doivent être intégrées à la construction ou au paysage.

2 - Toitures

2.1 Pentes

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

Les toitures à 4 pentes ne sont autorisées que pour les constructions d'une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout du toit.

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage de commerces, 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 bâtiments dont la toiture présente 4 pentes.

2.2 - Couverture

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

Elle est obligatoire pour les transformateurs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise, excepté les abris de jardins et les bâtiments de grand volume dont la couverture devra présenter la teinte 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.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter l'ordonnement des ouvertures de façade. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de toiture (pose encastrée) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas.

Les dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessus n'est pas applicables en cas de réalisation de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire.

3 - Façades

3.1 - 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 être de teinte neutre et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage (blanc pur et couleurs vives interdits). L'emploi et la teinte du mortier de chaux sont particulièrement recommandés.

Tout pastiche d'architecture régionale ou archaïque est interdit.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées :

- ☐ sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par :
 - un mur ou un muret en enduit ou en pierres jointoyées, éventuellement surmonté d'une grille métallique ou d'un bardage bois. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,20 mètres et 1,80 mètres.
- ☐ en limites séparatives :
 - une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage..

5 – Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-

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.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les essences de type thuyas, cupressus ou similaire sont interdites.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions couvrant 1 hectare ou plus, un ou plusieurs espaces représentant 10% de la superficie de l'opération doivent être aménagés pour être ouverts au public sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux pour les enfants ou de mail planté.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si le sous-sol ne permet pas qu'elles soient enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles d'usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par de la végétation d'essences locales à feuillage persistant.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

2 – Plantations à réaliser

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au règlement graphique.

3 - Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme

- L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.

**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

Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- . les bâtiments agricoles
- . 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.
- . les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

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

- . tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB 1 sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- . les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir
- . Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme :
 - L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

IL EST RAPPELE QUE :

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- . les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à déclaration préalable.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent permettre d'intégrer des places de stationnement et des cheminements piétonniers.

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

1 - Eau- défense incendie

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

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 autorisation préalable.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle présentant une surface de toiture d'au moins 60 m² doit intégrer un dispositif de stockage des eaux pluviales collectées en toiture d'au moins 300 litres.

Les eaux pluviales doivent être retenues ou infiltrées sur la parcelle. Dans le cas contraire, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

3 - Besoins énergétiques

L'usage des énergies renouvelables pour les besoins énergétiques des constructions est recommandé.

Distribution électrique

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les réseaux électriques doivent être enterrés ou, à défaut, intégrés au bâti.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées:
en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait peut être inférieur lorsqu'il s'agit d'assurer une cohérence avec les constructions voisines.

2.- En cas de réalisations d'ensemble, l'implantation peut être réalisée à l'alignement ou en retrait, sous réserve de présenter une cohérence d'ensemble.

3 - dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

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

1- Limites latérales

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

- En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout du toit au droit de cette limite ; cette règle ne s'applique toutefois pas en cas d'adossement à un bâtiment existant lui-même implanté en limite séparative d'une hauteur au moins égale à celle du projet ou en cas de réalisation d'opérations simultanées.

- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L < H/2$).

- Les bâtiments annexes d'une surface maximum de 12 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 2,50 mètres pourront être implantées en limite parcellaire ou en retrait de moins de 3 mètres.

2- Limites de fond de parcelle

Les constructions seront implantées au minimum à une distance de H/2 sans être inférieure à 3 mètres ; à l'exception des bâtiments annexes d'une surface maximum de 12 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 2,50 mètres, qui pourront être implantées en limite parcellaire ou en retrait de moins de 3 mètres.

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

4- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un même îlot de propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

2 - Hauteur:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- . 7 m à l'égout du toit
- . 11 m au faîtage.

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

Généralités:

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

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 à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales doivent être intégrées à la construction ou au paysage.

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Les toitures à 4 pentes ne sont autorisées que pour les constructions d'une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout du toit.

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 bâtiments dont la toiture présente 4 pentes.

2.2 - Couverture

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

Elle est obligatoire pour les transformateurs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise, excepté les abris de jardins et les bâtiments de grand volume dont la couverture devra présenter la teinte 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.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter l'ordonnancement des ouvertures de façades. Les châssis de toit sont, le cas échéant, intégrés au plan de toiture (pose encastrée) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas.

Les dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessus n'est pas applicables en cas de réalisation de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire.

3 - Façades

3.1 - 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 être de teinte neutre et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage (blanc pur et couleurs vives interdits). L'emploi et la teinte du mortier de chaux sont particulièrement recommandés.

Tout pastiche d'architecture régionale ou archaïque est interdit.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

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

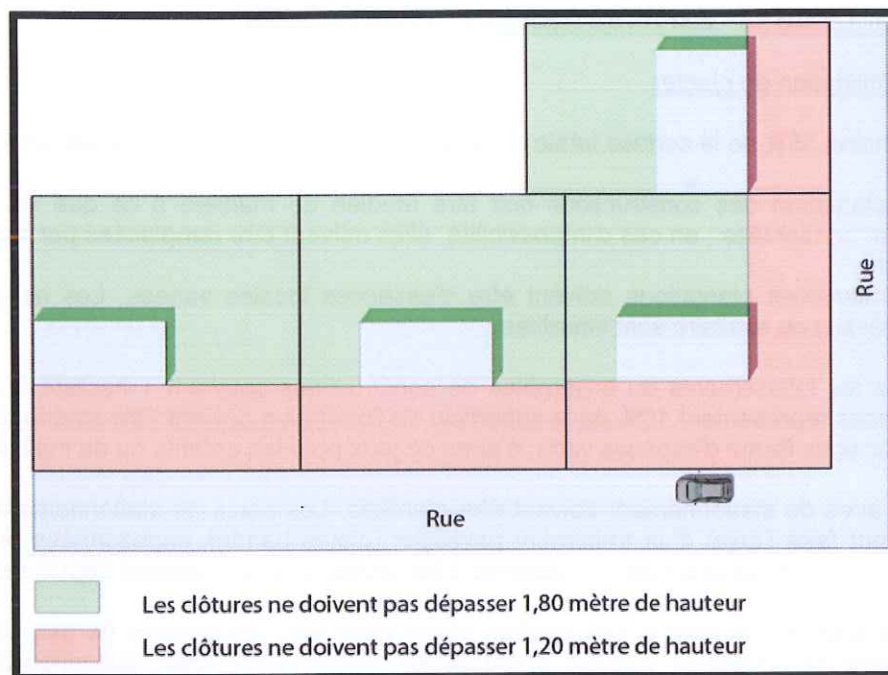
4.1 – Hauteur totale

4.1.1 – En limite du domaine public (voies, chemin piéton, espaces verts, stationnement...)

La hauteur des clôtures situées entre la voie et ou l'emprise publique et la façade de la construction principale n'excèdera pas 1,20 mètre.

4.1.2 – En limite séparative

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.



4.2 – Constitution de la clôture

4.2.1 – En limite du domaine public (voies, chemin piéton, espaces verts, stationnement...)

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.

4.2.2 – En limite séparative

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.
- ou, dans le cas d'une clôture attenante à la maison et située entre la construction principale et le fond de parcelle, un « écran » dont la longueur n'excèdera pas 4 mètres :
 - o soit en bois naturel d'aspect naturel,
 - o soit en maçonnerie enduite en harmonie avec l'habitation,
 - o soit en panneaux rigides.

5 – Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

Au moins 35% de la surface totale du terrain doit être développé en pleine terre.

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.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les essences de type thuyas, cupressus ou similaire sont interdites.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions couvrant 1 hectare ou plus, un ou plusieurs espaces représentant 10% de la superficie de l'opération doivent être aménagés pour être ouverts au public sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux pour les enfants ou de mail planté.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes, de petites haies...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

Si le sous-sol ne permet pas qu'elles soient enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles d'usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par de la végétation d'essences locales à feuillage persistant.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

2 - Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme

- L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.

3 – Plantations à réaliser

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au règlement graphique.

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.

ZONE UE

Zone destinée aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions :

- . Les constructions à usage d'habitation
- . les bâtiments agricoles.
- . les terrains de camping et de caravanning.
- . les décharges d'ordures.
- . 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.

2 - Autres dispositions :

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

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

1 - Sont admis:

- . tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UE 1, sous réserve de la maîtrise des risques et des nuisances.
- . L'extension, limitée à 20m², des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause le fonctionnement des activités et qu'elle n'engendre pas de création d'un logement supplémentaire.
- . Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif liés aux divers réseaux, pour lesquels il est fait abstraction des articles UE 3 à UE 13 suivants.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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 UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle présentant une surface de toiture d'au moins 60m² doit intégrer un dispositif de stockage des eaux pluviales collectées en toiture d'au moins 1000 litres.

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

Besoins énergétiques

L'usage des énergies renouvelables pour les besoins énergétiques des constructions est recommandé.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 1- les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de:

- . 20 m par rapport à la RD 11
- 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

1 2- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
- b) pour les équipements publics liés aux divers réseaux.

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

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, en cas de mise en œuvre de mesures de sécurité particulières contre l'incendie, l'implantation en limite séparative est autorisée. Cette disposition n'est pas applicable en limite de la zone.

ARTICLE UE 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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...).

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 10 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

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

2.2 - Couverture

La couverture des constructions 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.

Elle est obligatoire pour les transformateurs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

2.3 - Ouvertures

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

3 - Façades

3.1 - Aspect

Les parties de bâtiments situées en bordure des voies départementales doivent être traitées en façade.

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 être de teinte neutre et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.
- Un grillage laqué à mailles soudées de teinte vert foncé.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Sur chaque parcelle, un espace vert paysagé doit être aménagé dans une bande de 5 mètres minimum en façade des voies départementales.

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

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de parcellaire non construit. 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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes 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 d'essences variées.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 10 places de parking.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE 1 AU

Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Elle comprend deux secteurs et un sous-secteur :

- . Le secteur 1 AU h, à vocation d'habitat
- . Le sous-secteur « c » de caractère villageois, type centre bourg, dans lequel la section 2 du présent règlement se rapporte à la zone UA
- . Le secteur 1AU e à vocation d'activités.

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 1 AU 2.

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

1- Sont admises sous réserve que :

- l'aménagement soit conçu à l'échelle de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage, dans le respect de l'environnement initial du site et de ses abords naturels et bâtis.
- l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux nécessaires à l'opération et proportionnés à la dimension future du secteur soient effectivement réalisés.

1) les opérations dont l'affectation dominante est :

■ L'habitat dans le secteur 1 AUh

⇒ les commerces, bureaux et services

⇒ les installations non classées pour la protection de l'environnement et compatibles avec la vocation principale d'habitat

■ Les activités dans le secteur 1 AUe

2) Sont également autorisées dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

⇒ Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

- ⇒ Les équipements publics ou d'intérêt général et collectif, de même que les logements de fonction qui leur sont liés
- ⇒ L'aménagement et l'extension des bâtiments préexistant dans la zone, sous réserve de leur compatibilité avec la destination générale du secteur concerné.
- ⇒ les constructions annexes aux habitations
- ⇒ les aires de stationnement ouvertes au public.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- . Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme :
 - L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- . les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUh, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB.
Dans le secteur 1AUhc, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UA.

Dans le secteur 1 AUe, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Zone naturelle destinée à l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur :

- . Le secteur Ai de risques d'inondation
- . Le secteur « v » de vestiges archéologiques dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone A

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

- ⇒ à l'exploitation agricole,
- ⇒ aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...);
- ⇒ à la préparation et à l'entraînement des équidés domestiques
- ⇒ aux services publics ou d'intérêt collectif

2. En secteur A p

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

- ⇒ Au stockage de fourrage ou de matériel agricole nécessaire à l'exploitation agricole
- ⇒ aux services publics ou d'intérêt collectif

3. En secteur Ai

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

- ⇒ à l'exploitation agricole,
- ⇒ aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, hors hébergement (restauration, vente de produits à la ferme...);
- ⇒ à la préparation et à l'entraînement des équidés domestiques
- ⇒ aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

4. En secteur ZH :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides.

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

1. Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ai

- . Les constructions à usage d'habitations liées et nécessaires à l' exploitation agricole aux conditions
 - d'être implantées à une distance maximum de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation ; cette distance peut toutefois être portée à 100 mètres si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

- . Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient liés :
 - à l'activité agricole
 - aux travaux de voirie ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux travaux de construction autorisés.

- . Les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

2. Dans le secteur Ai

- ⇒ . Le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation si elle est liée et nécessaire à l' exploitation agricole sous réserve de prendre toute disposition pour réduire la vulnérabilité aux inondations. La cote du plancher du 1^{er} niveau utilisable doit être à une altitude égale ou supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux.

- . Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient liés :
 - aux travaux de voirie ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux travaux de construction autorisés.

- . Les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3. Autres dispositions

- . Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme :
 - L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Il est rappelé que :

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.

- . les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à déclaration préalable.

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Une disconnexion totale du réseau d'eau doit être installée dans le cadre d'alimentation alternée puits privé / alimentation publique.

Tout bâtiment accueillant du public doit être desservi par le réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Lorsque les eaux sont collectées en toiture, toute construction ou installation nouvelle doit intégrer un dispositif de stockage des eaux pluviales d'au moins 1000 litres.

Les eaux pluviales doivent être retenues ou infiltrées sur la parcelle. Dans le cas contraire, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Besoins énergétiques

L'usage des énergies renouvelables pour les besoins énergétiques des constructions est recommandé.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

1.1 par rapport à l'alignement:

RD 11 et 110 : 15 m
Autres routes départementales: 10 m
Autres voies : : 5 m

1 2- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
- b) pour les équipements publics et d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

2 – Hauteur :

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.

La hauteur 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

Généralités:

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

Les travaux d'extension, de réaménagement et de réhabilitation s'appliquant aux éléments et bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les caractéristiques esthétiques et historiques desdits éléments et bâtiments:

- ⇒ Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et la couleur de l'ardoise;
- ⇒ Les enduits devront être réalisés au mortier de chaux;
- ⇒ Les ouvertures et les extensions devront être en harmonie avec les volumes existants.

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 à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

2 - Toitures

2.1 - 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.

2.2 - 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.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter l'ordonnement des ouvertures de façades. Les châssis de toit sont, le cas échéant, intégrés au plan de toiture (pose encastrée).

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - 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 être de teinte neutre et adaptées au bâti environnant et au paysage.

Pour les bâtiments agricoles:

- ⇒ Les bardages en bois sont recommandés.
- ⇒ Les bardages doivent être de teinte neutre.

3.2 - Ouvertures

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

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
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales .

5 - Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

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 -

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 le sous-sol ne permet pas qu'elles soient enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par une haie de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

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 déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme

- L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.

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 des Sols.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle peuvent être admises la gestion et l'évolution des constructions et utilisations du sol existantes.

Elle comprend quatre secteurs :

- . Le secteur Ni de risques d'inondation
- . Le secteur Na d'activités préexistantes
- . Le secteur Ni de loisirs
- . Le secteur « v » de vestiges archéologiques dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article N 2

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

En secteur ZH :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides.

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

1. Sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site et du respect de l'environnement et s'il n'y a pas augmentation des contraintes vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole

a) dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ni:

⇒ . Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

b) Dans les secteurs Nh, Na, NI, en sus du §a)

⇒ . Le changement de destination, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50 % de leur emprise au sol initiale, des bâtiments anciens en vue de les destiner :

- soit à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que les travaux concourent à sa valorisation ;

- soit aux activités non classées pour la protection de l'environnement.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50 % est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Il est également précisé que le bâtiment d'origine doit présenter une surface d'au moins 50 m² pour la réalisation d'une habitation et que la construction soit située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ;

⇒ . L'extension, dans la limite de 50 % de leur emprise au sol initiale, des habitations préexistantes dans la zone.

⇒ . L'extension, dans la limite de 50 % de leur emprise au sol initiale, des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité existants

⇒ . Les constructions annexes aux habitations implantées à proximité des habitations.

⇒ . Les abris de jardins et pour animaux d'agrément non liés à une habitation, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.

⇒ . Les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

⇒ Les piscines, à condition qu'elles soient situées à proximité de l'habitation auxquelles elles sont attachées.

⇒ . Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, et avec les occupations du sol autorisées dans le secteur.

. Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme :

- L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) En secteur Na

Sont autorisées en complément des § a et b) :

. Les constructions de bâtiments à usage d'activités et d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à la prolongation d'une activité préexistante dans la zone

d) En secteur NI

Sont autorisées en complément des § a et b) :

Zone N

. Les constructions liées aux installations et équipements d'intérêt collectif (culturels, sportifs, récréatifs, de loisirs)

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements et activités de loisir.

e) En secteur Ni

Sont admises, sous réserve que des dispositions soient prises pour réduire leur vulnérabilité aux inondations :

⇒ . Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

f) En secteur Nhi

Sont admises, sous réserve que des dispositions soient prises pour réduire leur vulnérabilité aux inondations :

⇒ . Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

⇒ Le changement de destination ; l'aménagement intérieur et l'extension mesurée limitée à 50% de leur emprise au sol initiale des bâtiments préexistants sous réserve de prendre toute disposition pour réduire la vulnérabilité aux inondations. La cote du plancher du 1^{er} niveau utilisable doit être à une altitude égale ou supérieure à 1 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux.

⇒ . Les constructions annexes aux habitations.

⇒ . Les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à déclaration préalable.

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 déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

2 - Voirie

Les voies 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

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Une disconnexion totale du réseau d'eau doit être installée dans le cadre d'alimentation alternée puits privé / alimentation publique.

Tout bâtiment accueillant du public doit être desservi par le réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle présentant une surface de toiture d'au moins 60m², doit intégrer un dispositif de stockage des eaux pluviales collectées en toiture d'au moins 300 litres.

Les eaux pluviales doivent être retenues ou infiltrées sur la parcelle. Dans le cas contraire, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

3 - Besoins énergétiques

L'usage des énergies renouvelables pour les besoins énergétiques des constructions est recommandé.

Distribution électrique

Les réseaux électriques doivent être enterrés ou, à défaut, intégrés au bâti.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif autonome d'assainissement.

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

le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

1. par rapport à l'alignement:

RD 11 et 110 : 15 m
Autres routes départementales: 10 m
Autres voies : : 5 m

2- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
- b) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

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.

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

Non réglementé, hormis pour les extensions selon les dispositions de l'article N 2

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

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.

2 - Hauteur

- 2.1 dans les secteurs N et Nh

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égout du toit
12 m au faîtage.

- 2.2. Dans le secteur Na et NI

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs 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

Généralités:

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

Les travaux d'extension, de réaménagement et de réhabilitation s'appliquant aux éléments et bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les caractéristiques esthétiques et historiques desdits éléments et bâtiments:

- ⇒ Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et la couleur de l'ardoise;
- ⇒ Les enduits devront être réalisés au mortier de chaux;
- ⇒ Les ouvertures et les extensions devront être en harmonie avec les volumes existants.

1 - Volumes et terrassements

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

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

2 - Toitures

2.1 - 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.

2.2 - 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 ; pour les bâtiments à usage agricole, d'équipement ou d'activités, la couverture des bâtiments doit présenter la teinte 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.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter l'ordonnancement des ouvertures de façades. Les châssis de toit sont, le cas échéant, intégrés au plan de toiture (pose encastrée).

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - 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 être de teinte neutre et s'adapter avec le bâti environnant le paysage (blanc pur et couleurs vives interdits).

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

3.2 - Ouvertures

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

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 en pierres jointoyées
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage

- un talus planté d'essences locales.

5 – Abris de jardin et pour animaux :

Les abris doivent être réalisés en bois et les toitures doivent être de teinte ardoise.

6 – Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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 d'essences locales variées et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Si le sous-sol ne permet pas qu'elles soient enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par une haie de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquée par une haie végétale d'essences locales.

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 déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5§7° du Code de l'Urbanisme

- L'arasement de talus et l'arrachage de haies peuvent être autorisés sous réserve de la replantation d'une haie (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent.

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.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Hauts-jets : chêne - châtaignier - merisier - bouleau - frêne - tremble - noyer - érable champêtre - orme

Arbustes : noisetier - sureau - aubépine - fusain - nerprun - houx - troène -

TITRE 6

Annexes

ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension (agrandissement au sol, surélévation ...) ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers.
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors-oeuvre brute (S.H.O.B.) existante.
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

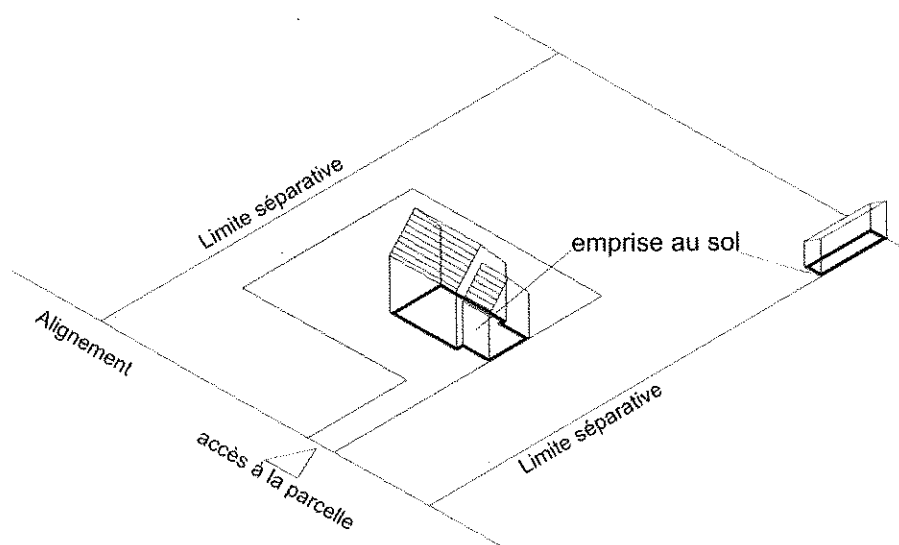
1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l'unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Ouvrage (école, hôpital, caserne, stade...) appartenant à une collectivité publique ou abritant des missions d'intérêt général (enseignement / formation, action sanitaire ou sociale...).

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout

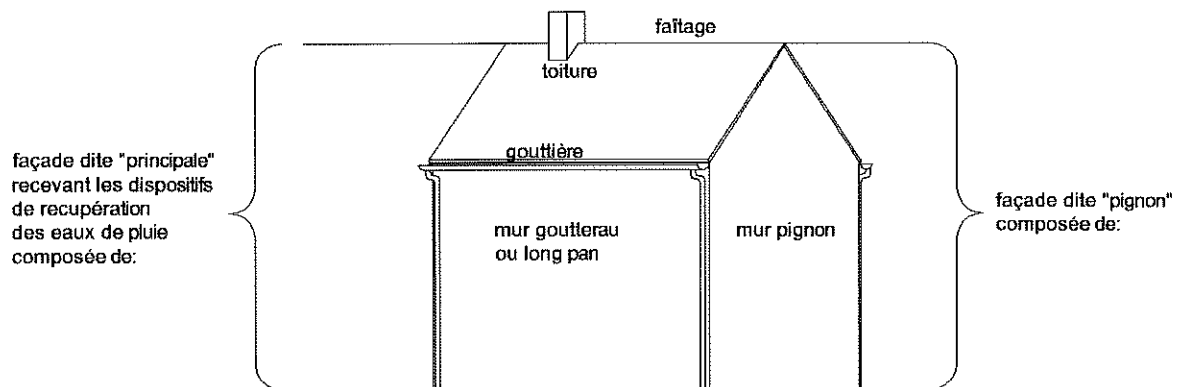
changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(...)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



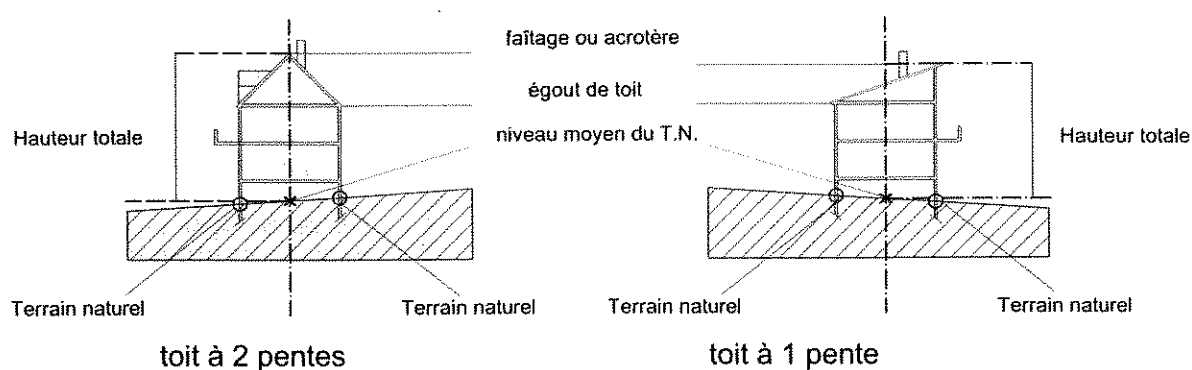
HAUTEUR DE FAÇADE

(prise en compte pour application des dispositions de l'article 7. du présent règlement).

La hauteur de façade est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En l'absence d'égout de toit, la hauteur de façade se confond avec la hauteur totale.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansart.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES

Exemples: Les limites latérales figurent en gras.

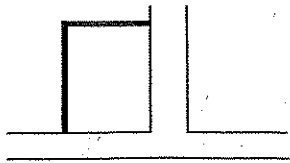


Fig 1

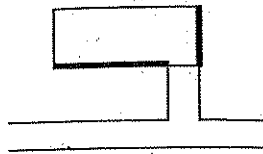


Fig 2

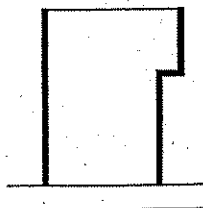


Fig 3

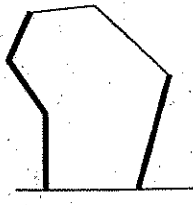


Fig 4

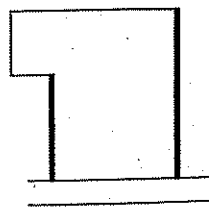


Fig 5

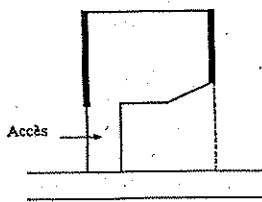


Fig 6

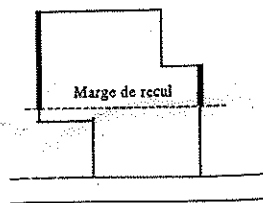
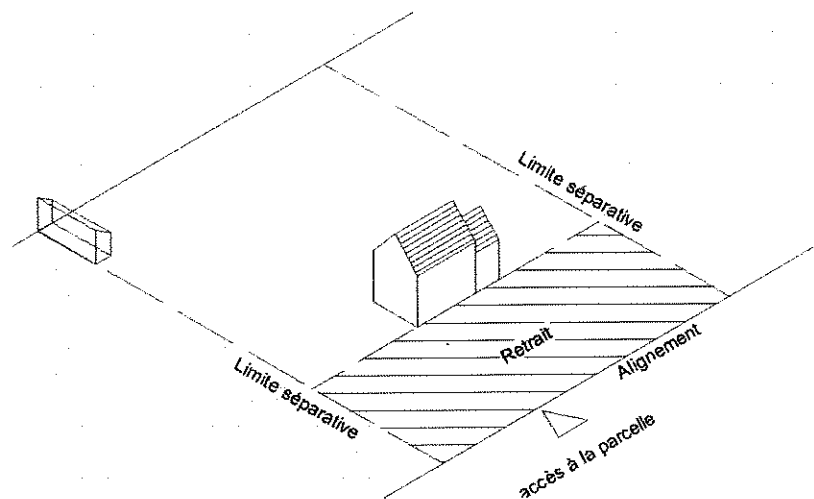


Fig 7

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

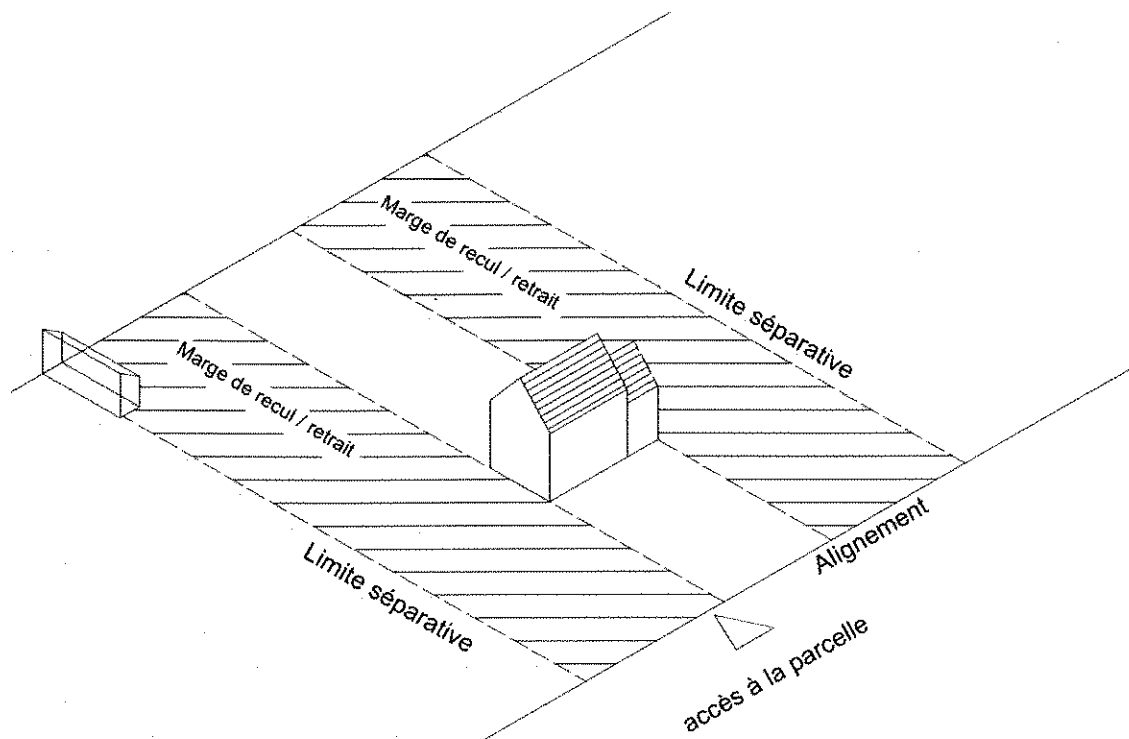
En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5). Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7). Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE REcul OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)

La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite séparative considérée.



PIECES PRINCIPALES

Sont compris comme **pièces principales** générant des vues principales au sens du présent règlement les :

- cuisine
- salon / séjour / salle à manger
- chambre
- bureau : de travail, de réception, salle d'attente,...
- bibliothèque
- vérandas
- combles aménagés

Et de manière générale, toute pièce bénéficiant d'une baie vitrée, fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toit, ouvrant ou non, situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,90 m.

Ne sont pas compris comme "pièces principales" et sont réputées générer des vues secondaires au sens du présent règlement, les :

- salle de bains / salle d'eau / cabinet de toilette
- WC
- vestibule / corridors / escalier
- grenier
- buanderie / entresol / débarras
- cave

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal	Noyer commun
Aulne glutineux ou vergne	Noyer noir
Bouleau commun	Noyer hybride
Châtaignier	Orme commun
Chêne pédoncule	Orme résista
Chêne rouvre ou sessile	Osier de vannier Peuplier
Érable champêtre	de culture
Érable sycomore	Poirier sauvage
Frêne commun	Saule blanc
Grisard	Sorbier des oiseleurs Tilleul
Hêtre	à petites feuilles Tremble
Marronnier	
Merisier	

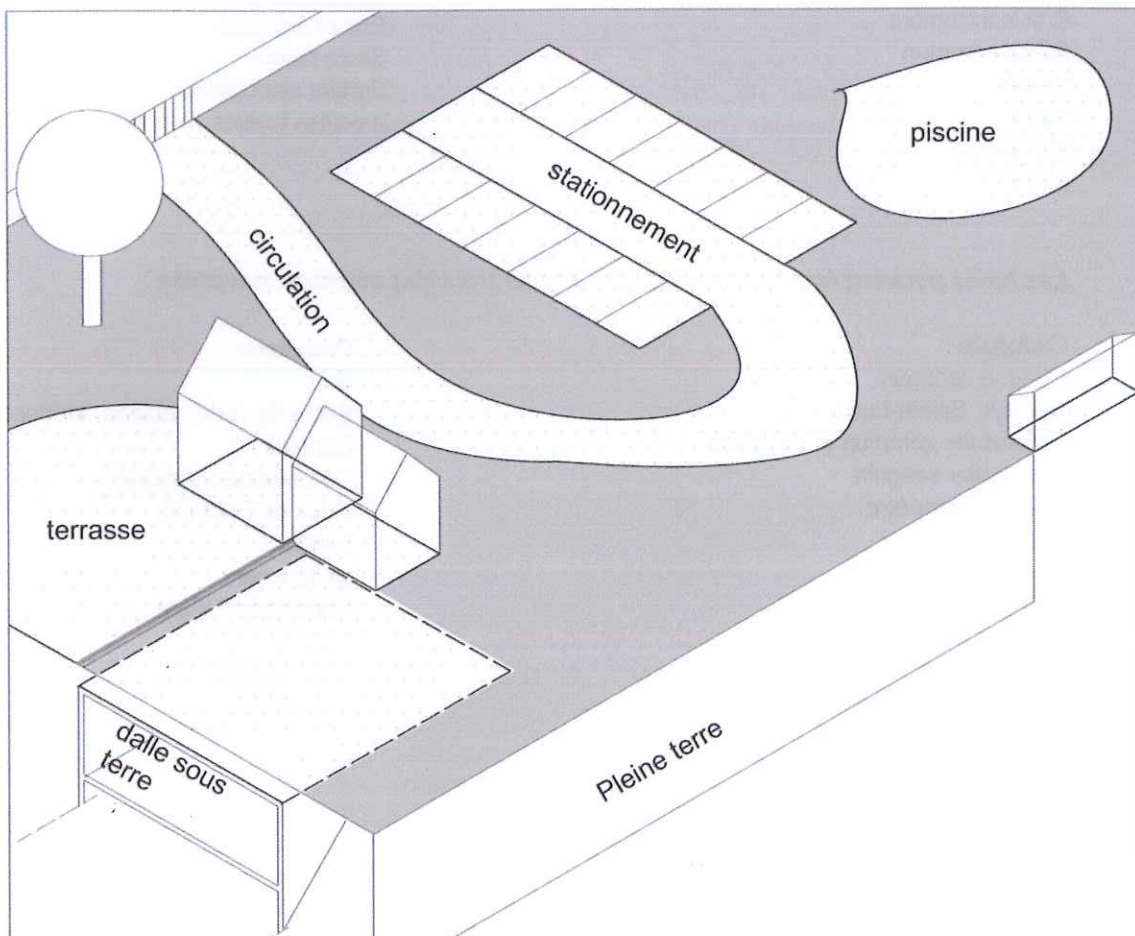
Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

Caduques :	Persistants :
Charme commun	Buis
Cerisier, Sainte-Lucie	Berberis verts, Juliana, stenophylla
Cognassier commun et du Japon	Darwinii
Cornouiller sanguin	Cotoneaster franchetti
Érable champêtre	Houx du Portugal
Frêne	Laurier
Fusain d'Europe	Hedera hélix
Hêtre	Sambucus Nigra
Noisetier commun	
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Viorne lantan	
Viorne obier	

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

- la parcelle

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement..

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.