

# SOMMAIRE

<b>NOTE LIMINAIRE</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I</b>	<b>11</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II</b>	<b>22</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE UC</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE UE</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE III : ZONE UA</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE IV : ZONE UL</b>	<b>42</b>
<b>TITRE III</b>	<b>48</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE 1AUE</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE 1AUA</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE III : ZONE 2AU</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE IV : ZONE 2AUA</b>	<b>69</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>74</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE A</b>	<b>75</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE NH</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE III ZONE NA</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE IV : ZONE NPa</b>	<b>99</b>
<b>CHAPITRE V : ZONE NPb</b>	<b>102</b>

# NOTE LIMINAIRE

# NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Article 1<sup>er</sup>** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

La section III définit les densités.

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

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

## LECOEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Le présent règlement n'applique pas de COS pour l'ensemble des zones.

## L'EMPRISE AU SOL

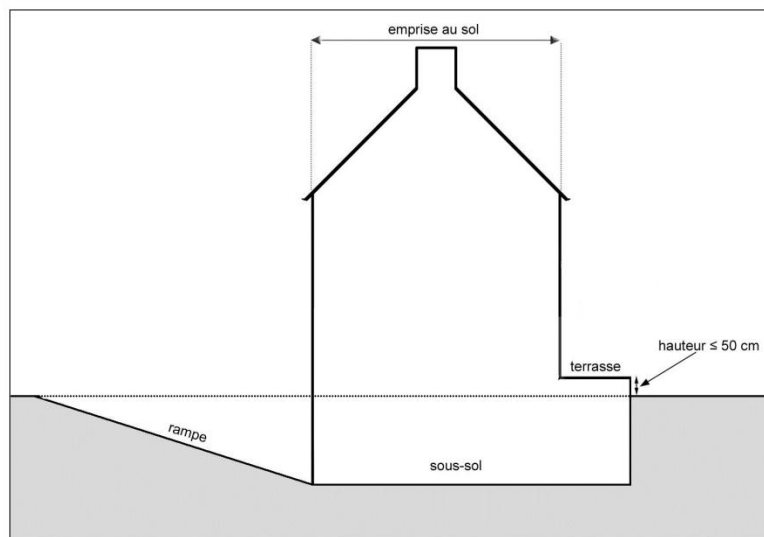
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

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

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

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

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



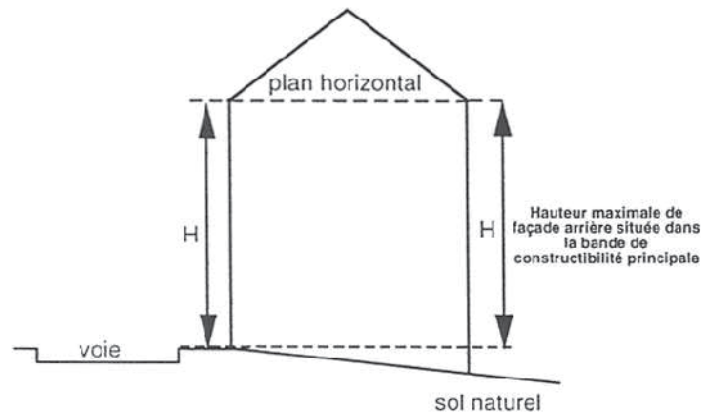
## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Le calcul de la hauteur sera réalisé par rapport au point le plus haut du terrain sur lequel la construction s'implante.

Dans le cas où une construction dépasse 30 m, les façades et cotés de la construction seront divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

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

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



## PROJET D'ENSEMBLE

Est nommé « projet d'ensemble » une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Au sens des articles du présent règlement :

- les limites séparatives s'entend comme les limites entre le projet d'ensemble et les unités foncières riveraines,
- l'emprise au sol maximum des bâtiments est calculée globalement.

## CHANGEMENT DE DESTINATION

La notion de destination est attachée à la vocation d'une construction existante et non à l'usage qui en est fait. Ainsi, le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'une construction une affectation nouvelle.

Il y a changement de destination au regard des destinations fixées par l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme (cf. Destination).

## ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...).

## **ATTIQUE**

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait, en général de façon plus légère.

## **BALCONS**

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

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

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

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

Au sein de chaque article de chaque zone du PLU qui traite du « terrain » on considèrera que ce terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## VOIES

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

## EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

## CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## EXTENSIONS

Est nommée « extension » l'agrandissement de la construction ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction, mais **accolée** à celle-ci.

## BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux détachés de la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, réalisées sur le même terrain (*Ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...*) Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

Ne sont pas considérés comme bâtiments annexes, les piscines et bassins d'agrément couverts et non couverts, car park, abri voiture pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

## ACTIVITES EXISTANTES

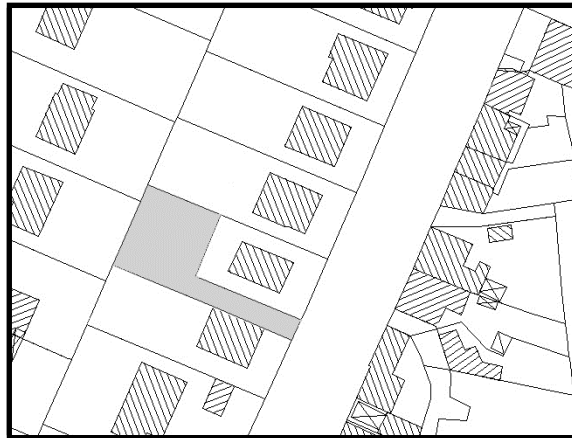
Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

## CŒUR D'ILOT

Est nommé « cœur d'îlot » une unité foncière enclavée desservie par un accès privé ou une servitude de passage débouchant sur une voie ouverte à la circulation automobile.



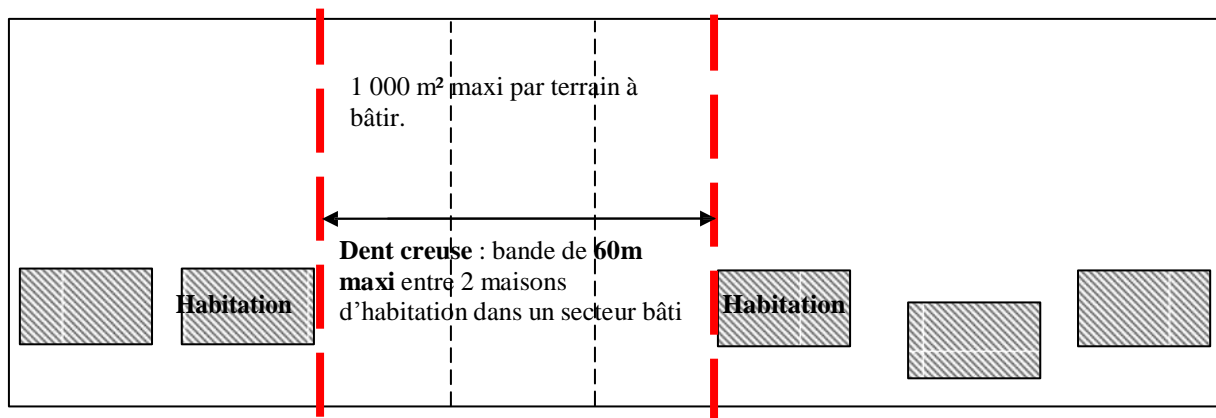
(Schéma ci-contre)



## DENT CREUSE

Est nommé « dent creuse » une unité foncière dépourvue de construction (ou ayant fait l'objet d'une démolition) entourée de parcelles bâties (ou de voiries) existantes dans un secteur bâti à usage d'habitation,

Pour être dénommer dent creuse dans un hameau il faut un minimum 5 maisons existantes, bande non construite de 60 m maxi entre deux bâtiments à usage d'habitation et prise en compte du contexte réseaux, desserte, prise en compte de l'impact sur plan d'épandage...) et que le groupe d'habitation ait une structure de hameau .



## SURFACE DE PLANCHER (art. R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les fonds de parcelle. Le présent règlement ne fait plus mention des limites latérales et des fonds de parcelles, les règles s'établissent par rapport aux limites séparatives.

Pour information :

- **Limites latérales**

Limite qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- **Limites de fonds de parcelles**

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

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

# TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

# DISPOSITIONS GENERALES

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

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

**1. article R111-1 : les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24-2 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

**L'article R 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**L'article R 111-4** qui prévoit Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**L'article R 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**L'article R 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article R 421-18** : Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

**L'article L.110:**

***Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.***

***Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.***

***Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions :***

- ***d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,***
- ***de gérer le sol de façon économe,***
- ***de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles***
- ***d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,***
- ***ainsi que la sécurité et la salubrité publiques***
- ***et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales***
- ***et de rationaliser la demande de déplacements,***

***Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.***

**L'article L.121-1:**

***Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :***

***1° L'équilibre entre :***

- a) ***Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;***
- b) ***L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;***
- c) ***La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;***

***1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;***

***2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre l'emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;***

**3) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

**L'article L.1111-1:**

**Le système des transports doit satisfaire des besoins des usagers et rendre effectifs le droit qu'à toute personne, y compris celle dont la mobilité est réduite ou souffrant d'un handicap, de se déplacer et la liberté d'en choisir les moyens ainsi que la faculté qui lui est reconnue d'exécuter elle-même le transport de ses biens ou de le confier à l'organisme ou à l'entreprise de son choix.**

**La mise en œuvre de cet objectif s'effectue dans les conditions économiques, sociales et environnementales les plus avantageuses pour la collectivité et dans le respect des objectifs de limitation ou de réduction des risques, accidents, nuisances, notamment sonores, émissions de polluants et de gaz à effet de serre.**

**L'article L.1111-2:**

**La mise en œuvre progressive du droit au transport permet à l'utilisateur de se déplacer dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité, de prix et de coût pour la collectivité, notamment, par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert au public.**

**L'article L.111-4 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

**Les articles L 111-7 et suivants :** Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

**L'article L.121-2:**

**Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L.121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêts national.**

**Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission desdites informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.**

***Le préfet fournit notamment les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi qu'en matière d'inventaire général du patrimoine culturel.***

***Les porteurs à connaissance sont tenus à la disposition du public. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.***

**Les articles L. 123-6 et L. 311-2 :** Un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L. 442-14 :** Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le **lotissement** a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le **lotissement** a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du **lotissement** en application des articles L.442-10, L.442-11 et L. 442-13 sont opposables.

**L'article L. 421-1 à L. 421-4 :** Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

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

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**L'article L.421-6 :** Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

**L'article L.421-6** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

**Articles R 111-30 à R 111-46** qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

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

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

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

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

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

#### **3.3 - Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :**

Après validation, le périmètre à l'intérieur duquel s'appliquera le droit de préemption urbain.

#### **3.4 - Sites archéologiques :**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 14 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**



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

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

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

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

- \* La zone centrale UC délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC.
- \* La zone d'extension UE délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE.
- \* La zone d'activités UA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.
- \* La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

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

- \* La zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUE et 1AUA.
- \* La zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices 2AU et 2AUA.

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

- \* La zone agricole strictement protégée A délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- \* La zone de hameau NH délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NH.
- \* La zone naturelle d'habitat NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.
- \* La zone de protection des sites et milieux exceptionnels NPa délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.
- \* La zone de protection de la nature et des sites NPb. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

#### **ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

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

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...),
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles,
- les extensions des bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...), à l'exclusion de la construction d'une habitation,
- les mises aux normes des assainissements autonomes.

## **ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION -ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU**

### **SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

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

A cette fin sont interdits :

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

A cette fin sont admis :

- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
  - au niveau du sol naturel :
    - 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximal pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises.
    - 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles.
- les constructions nouvelles :
  - sous réserve que le premier plancher de l'extension ,ou de la construction se situe à au moins 30 cm au-dessus des plus hautes eaux la cote NGF de référence ( 88.60 pour le niveau des plus hautes eaux ) et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ,

La construction ou l'extension sur pilotis est autorisée dans le respect des articles codifiant les droits à construire du présent règlement et suivant les zonages concernés du PLU.

- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
- Les ouvrages publics , de quelques natures que ce soit sous réserve qu'il ne soit pas créés d'obstacle au libre écoulement des eaux

- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site peuvent être autorisées en secteur inondable des zones Npa ou NPb.

## ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Vilaine, des zones humides ont été recensées sur le territoire communal. Elles concernent des secteurs d'expansion de ruisseau et des prairies temporairement humides sont repérées au plan par une trame.

Pour préserver leur qualité écologique et paysagère, sont interdits :

- toute construction,
- tout drainage, affouillement ou exhaussement de sols, susceptibles de modifier leur nature.

De plus l'ensemble des berges des cours d'eau et des plans d'eau est protégé sur une bande minimum de 8 m qui doit être enherbée obligatoirement (Mesures Agro-Environnementales nationales et européennes).

## ARTICLE 7 - RAPPELS

### Clôtures :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration préalable dans la ou les parties de la commune où le conseil municipal a délibéré.

### Rappels du code de l'Urbanisme (règlementation applicable à la date d'approbation du PLU) :

#### Aménagements soumis à permis d'aménager :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les **lotissements**, :
  - Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou équipements commun internes au lotissement ;
  - Ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

**Aménagements soumis à déclaration préalable :**

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**Coupes et abattages d'arbres :**

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

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits tout abatage d'arbre (même isolé), protégé par un classement EBC ou non, est soumis à l'avis de L'Architecte des Bâtiments de France.

**Défrichement :**

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

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

**Autres travaux :**

Les haies, boisements et arbres isolés « repérés » sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

**Permis de démolir :**

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- \* s'il est situé dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L. 140.1-c du Code de l'Urbanisme,
- \* s'il est situé en zone UC,
- \* s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (article L. 430. 1-f du Code de l'Urbanisme).
- \* s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan par une étoile.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

## ZONES URBAINES

# ⊕ CHAPITRE I : ZONE UC

## **ZONE UC**

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisées.

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

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

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les mines et les carrières.
3. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, d'accueil pour personnes âgées (foyers logements, EPHAD ....) ,de loisirs, d'équipements publics ou privés y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation sous couvert du respect de l'article 6 des dispositions générales.
2. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.



4. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
5. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1- Accès**

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

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

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

#### **2- Voirie**

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

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable :**

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

#### **2- Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé avant à la

condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

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

### **Voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, ou autre emprise publique (parcs...)**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Règles alternatives**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

### **1- Par rapport aux limites séparatives (limites latérales et aux fonds de parcelles) :**

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

### **2- Implantations différentes :**

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

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

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

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Constructions d'habitations :

- hauteur à l'égout du toit ou acrotère : maximum 10 mètres ;

En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égaux à l'un de ces immeubles.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des immeubles voisins riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE II : ZONE UE

## **ZONE UE**

La zone **UE** est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisées excepté le secteur UEc qui est un secteur spécifique à vocation de services, de commerces, de bureaux..

La zone UE comprend les secteurs :

- UEa : Extension du centre ancien.
- UEb : Quartier de la Haie d'Izé, non raccordé aux réseaux.
- UEc : secteur spécifique à vocation de services, commerces, activités, bureaux

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

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

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les mines et les carrières.
3. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, d'accueil pour personnes âgées (foyers logements, EPHAD...), de loisirs, d'équipements publics ou privés y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation sous couvert du respect de l'article 6 des dispositions générales.
2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.

3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
4. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
5. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation sous couvert du respect de l'article 6 des dispositions générales.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

### **Voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, ou autre emprise publique (parcs...)**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**



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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

### **2- Implantations différentes:**

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

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

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

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain en UEa et UEb.

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 75% de la surface du terrain en UEc

Pour les opérations d'ensembles ou les groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous-réserve que l'emprise au sol de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle dans la limite de 20% de la surface existante.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Constructions d'habitations , de commerces , de services ..... :

- hauteur à l'égout du toit ou acrotère : maximum 10 mètres ;

En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égaux à l'un de ces immeubles.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des immeubles voisins riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### ► **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.  
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris).

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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



## CHAPITRE III : ZONE UA

## **ZONE UA**

La zone **UA** regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue de la zone.
2. Les mines et les carrières.
3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
4. L'installation d'habitation.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES.**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées
2. Les loges de gardiennage dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone avec une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.
3. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
4. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules à l'article R 442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

6. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
7. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

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

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

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

#### **2- Voirie :**

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

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

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

### **Voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, ou autre emprise publique (parcs...)**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers :**

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

### **Réseaux d'énergie électrique :**

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

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

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

### **2- Implantations différentes:**

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 75% de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle dans la limite de 20% de la surface existante.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le point le plus haut de toutes constructions ne pourra excéder une hauteur de 16m  
Cette hauteur maximum ne s'applique pas aux cheminées, grues, ouvrages techniques ou spécialisés pour lesquels il n'est pas fixé de règles.



## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UA.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris).

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Sans objet.**



## CHAPITRE IV : ZONE UL

## **ZONE UL**

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social, aire d'accueil des gens du voyage ...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

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

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue de la zone.
2. Les mines et les carrières.
3. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

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

1. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation sous couvert du respect de l'article 6 des dispositions générales.
2. Les aires d'accueils des gens du voyage et les constructions et équipements nécessaire à l'accueil des gens du voyage.
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés.
4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
5. Le camping intégré à un ensemble sportif.
6. Les aires de stationnement.

7. Les parcs d'attraction, les halls d'exposition, les aires de jeux et de sport, les équipements de loisirs, de détente et les constructions directement liées à leur fonctionnement.
8. Les maisons d'accueil pour personnes âgées, les foyers logements, les EPHAD...
9. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
10. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
11. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

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

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

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

#### **2- Voirie**

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

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

### **Voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, ou autre emprise publique (parcs...)**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UL.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

## ZONES A URBANISER



# CHAPITRE I : ZONE 1AUE

## **ZONE 1AUE**

La zone **1AUE** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévu à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants, services , commerces , activités, bureaux, .

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

Le secteur 1AU comprend :

- le secteur 1AUEa en centre-bourg est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités ,commerces et services .
- le secteur 1AUEc -:secteur spécifique a vocation de services , commerces , activités, bureaux

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

#### **ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les mines et les carrières.
3. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

#### **ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, d'accueil pour personnes âgées (foyers logements, EPHAD...), de loisirs, d'équipements publics ou privés.

2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
4. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
5. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation.
6. L'aménagement des secteurs 1AU devront respecter les principes définis par les orientations d'aménagements.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

## **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

**Voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, ou autre emprise publique (parcs...)**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

**Réseaux divers**

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

**Réseaux d'énergie électrique**

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

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

**1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

**2- Implantations différentes:**

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

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

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

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain en 1AUEa

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 75% de la surface du terrain en 1AUEc.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle dans la limite de 20% de la surface existante.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Constructions d'habitations :

- hauteur à l'égout du toit ou acrotère : maximum 10 mètres ;

En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égaux à l'un de ces immeubles.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des immeubles voisins riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris).

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

## CHAPITRE II : ZONE 1AUA



## **ZONE 1AUA**

La zone **1AUA** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévu à terme l'aménagement d'espaces réservés aux activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

#### **ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les mines et les carrières.
3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
4. L'installation d'habitation

#### **ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les loges de gardiennage dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone avec une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées
3. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
4. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules à l'article R 442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
6. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
7. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation
8. L'aménagement des secteurs 1AUA devront respecter les principes définis par les orientations d'aménagements.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

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

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

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

#### **2- Voirie :**

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable :**

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

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

## **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

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

**Voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, ou autre emprise publique (parcs...)**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

**Réseaux divers :**

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

**Réseaux d'énergie électrique :**

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

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

**1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

**2- Implantations différentes:**

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 75% de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle dans la limite de 20% de la surface existante.

### **ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le point le plus haut de toutes constructions ne pourra excéder une hauteur de **16m**

Cette hauteur maximum ne s'applique pas aux cheminées, grues, ouvrages techniques ou spécialisés pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UA.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris).

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées .

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE III : ZONE 2AU

## **ZONE 2AU**

La zone **2AU** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévu à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

La zone UE comprend les secteurs :

- 2AUEa : secteur ouvert à l'urbanisation raccordable au réseau public d'eaux usées.
- 2AUEb : secteur ouvert à l'urbanisation non raccordé au réseau public d'eaux usées.

Le règlement applicable sera celui du futur indice de la zone

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

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

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

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

1. Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :
2. A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 2AU sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.
3. L'aménagement des secteurs 2AU devront respecter les principes définis par les orientations d'aménagements.
4. Les aires de stationnement ouvertes au public.



5. Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
7. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
8. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

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

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

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

#### **2- Voirie :**

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable :**

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

## **2- Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

## **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

Sans objet.

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.



## CHAPITRE IV : ZONE 2AUA

## **ZONE 2AUA**

La zone **2AUA** est un secteur à caractère naturel et non équipé destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévu à terme l'aménagement d'espaces réservés aux activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

La zone **2AUA** est pré-affectée à l'activité.

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

#### **ARTICLE 2AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

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

1. Les aires de stationnement ouvertes au public.
2. Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
4. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
5. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

6. L'aménagement des secteurs 1AUA devront respecter les principes définis par les orientations d'aménagements.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

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

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

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

#### **2- Voirie :**

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 2AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable :**

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

#### **2- Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE 2AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

## **ARTICLE 2AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.



## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# CHAPITRE I : ZONE A

## **ZONE A**

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

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

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
2. Les lotissements d'habitations sont interdits sauf le détachement d'un terrain pour la construction d'un logements de fonction agricole .
3. L'aménagement de terrains de campings, sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
4. L'aménagement de terrain de caravanes, sauf caravanage à la ferme.
5. Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public.
6. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.
7. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

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

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve des conditions énumérées au point 5.

4. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).

Sauf impossibilité technique démontrée et justifiée (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions ou constructions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement .

5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :
- justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance,
  - à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.
  - La distance d'implantation du logement de fonction vis-à-vis des bâtiments nécessitant la présence permanente ne pourra excéder 100 m.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être Initialement et majoritairement construits en pierre ou en terre ou bois.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Pour les logements existants de moins de 110 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 90 % de cette emprise au sol.

Pour les logements existants dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est comprise entre 110 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, l'emprise totale ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.

Pour les logements existants de plus de 200 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup> de cette emprise au sol.

Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente , un second logement pouvant être admis sous la forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et à condition d'être attenant aux bâtiments agricoles.

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être Initialement et majoritairement construits en pierre, en bois ou en terre.

Les activités recevant du public ou habituellement occupées par des tiers devront être situées à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.

7. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> (y compris bâtiments annexes existants).
8. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

Il est possible pour les bâtiments agricoles la réalisation de forage.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Ne sont pas concerné par cet article le transfert et le stockage des effluents d'élevage (eaux blanches, eaux brunes, fumiers, lisiers, ....) ils se feront par des moyens répondant à leurs propres exigences techniques et réglementaires.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

**Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Canal, rivière,... :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

**Réseaux divers**

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

**Réseaux d'énergie électrique**

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

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

**1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

**2- Implantations différentes:**

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

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

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

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est 7 m maximum à l'égout de toit

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage de l'exploitation agricole (hangars, bâtiments agricoles, silos, cheminées ...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone A.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.



### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes seront conservées ; tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE II : ZONE NH

## **ZONE NH**

Le secteur NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup de manière limitée en dents creuses.

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

#### **ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les mines et les carrières.
3. Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités.

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations,
2. La restauration, les extensions, l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants.

3. La restauration, l'aménagement, à vocation d'habitation avec ou sans changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension, qui suivra la règle suivante :
- Pour les bâtiments existants de moins de 110 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 90 % de cette emprise au sol.
  - Pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est comprise entre 110 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, l'emprise totale ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
  - Pour les bâtiments existants de plus de 200 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup> de cette emprise au sol.

Les extensions ou les constructions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et ce, quand bien même il existerait déjà des constructions tierces à l'exploitation en deçà de ce périmètre.

4. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> (y compris bâtiments annexes existants).
5. Il n'est pas défini de règle d'emprise pour la construction à usage d'habitation
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
7. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
8. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

## **2 - Voirie :**

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

## **ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Voies piétonnes publiques ou privées :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Canal, rivière,... :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

## **ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

### **2- Implantations différentes:**

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

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

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

## **ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle dans la limite de 20% de la surface existante.

## **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est 7 m maximum à l'égout de toit

## **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NH.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

## **ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes seront conservées ; tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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





## CHAPITRE III ZONE NA

## **ZONE NA**

La zone **NA** comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

La zone NA comprend différents secteurs spécifiques :

- \* **NA** : zone naturelle accueillant les tiers à l'agriculture ;
- \* **NAa** : zone naturelle accueillant des entreprises artisanales ;
- \* **NAI** : zone naturelle accueillant des activités de loisirs ;
- \* **NAd** : zone naturelle accueillant des déchetteries ;
- \* **NAm** : zone naturelle accueillant des entreprises de travaux agricoles (ETA) ou des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) , marchand de bestiaux.

Par ailleurs, le bâti existant, quel que soit son affectation, peut être aménagé sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles.

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

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.

#### **ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des

exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve des conditions énumérées au point 5.

4. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).

Sauf impossibilité technique démontrée et justifiée (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions ou constructions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité.

5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :
- justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance,
  - à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.
  - La distance d'implantation du logement de fonction vis-à-vis des bâtiments nécessitant la présence permanente ne pourra excéder 100 m.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être initialement et majoritairement construits en pierre ou en terre ou bois.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Pour les logements existants de moins de 110 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 90 % de cette emprise au sol.

Pour les logements existants dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est comprise entre 110 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, l'emprise totale ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.

Pour les logements existants de plus de 200 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup> de cette emprise au sol.

Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente, un second logement pouvant être admis sous la forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et à condition d'être attenant aux bâtiments agricoles

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).  
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être Initialement et majoritairement construits en pierre, en bois ou en terre.  
Les activités recevant du public ou habituellement occupées par des tiers devront être situées à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.
7. La restauration, l'aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation avec ou sans changement de destination ainsi que leur extension, qui suivra la règle suivante :
- Pour les bâtiments existants de moins de 110 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 90 % de cette emprise au sol.
  - Pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est comprise entre 110 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, l'emprise totale ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
  - Pour les bâtiments existants de plus de 200 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup> de cette emprise au sol.

Les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et ce, quand bien même il existerait déjà des constructions tierces à l'exploitation en deçà de ce périmètre.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être Initialement et majoritairement construits en pierre, en bois ou en terre et être situés à plus de 100 m de bâtiments (exception faite des gîtes et logements de fonction) et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation).

8. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> (y compris bâtiments annexes existants).
9. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

### **En secteur NAa**

- L'extension et/ou la construction, en dehors de l'habitation, nécessaires à la modernisation ou au développement des activités artisanales, dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

L'extension et/ou la construction de bâtiments à usage d'activité d'une emprise maximale de 100 m<sup>2</sup> au sol s'ajoutant à la surface totale de l'emprise au sol du ou des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du PLU.

Les bâtiments annexes à l'habitation non liés à l'activité professionnelle sont limités à 60 m<sup>2</sup>.

### **En secteur NAI**

- L'extension et/ou la construction, en dehors de l'habitation, nécessaires à la modernisation ou au développement des activités de loisirs, dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).  
Aucune règle d'emprise n'est imposée pour les extensions et/ou la construction à usage d'activités.

### **En secteur NAd**

- L'extension et/ou la construction, en dehors de l'habitation, nécessaires à la modernisation ou au développement des activités de déchetterie, dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).  
Aucune règle d'emprise n'est imposée pour les extensions et/ou la construction à usage d'activités.

### **En secteur NAm**

- L'extension et/ou la construction, en dehors de l'habitation, nécessaires à la modernisation ou au développement des activités des entreprise de travaux agricoles, des coopératives d'utilisation de matériel agricole , marchand de bestiaux , dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).  
Aucune règle d'emprise n'est imposée pour les extensions et/ou la construction à usage d'activités.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau potable :**

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

Il est possible pour les bâtiments agricoles la réalisation de forage.

**2 - Assainissement :****2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Ne sont pas concerné par cet article le transfert et le stockage des effluents d'élevage (eaux blanches , eaux brunes , fumiers , lisiers . ....) ils se feront par des moyens répondant à leurs propres exigences techniques et réglementaires.

**2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

**3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

**ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Voies piétonnes publiques ou privées :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Canal, rivière... :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

### **2- Implantations différentes:**

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

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

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

### **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est 7 m maximum à l'égout de toit

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage de l'exploitation agricole (hangars, bâtiments agricoles, silos, cheminées ....).

### **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

#### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NA.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**



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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes seront conservées ; tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE IV: ZONE NPa

## **ZONE NP<sub>a</sub>**

La zone **NP<sub>a</sub>** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE: cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

#### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP<sub>a</sub> 2.
2. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

#### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
2. L'aménagement des constructions existantes sans création de surface hors œuvre brute et sans changement de destination sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
4. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
5. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et

ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPa 3 A NPa 10**

Sans objet.

### **ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Sans objet.

### **ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

### **ARTICLE NPa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPa 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE V : ZONE NPb

## **ZONE NPb**

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

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

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

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2.
2. Le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

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

1. L'aménagement et la restauration des constructions existantes ainsi que leur extension sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en pierre, en bois ou en terre.

Les extensions des bâtiments existants suivront la règle suivante :

- Pour les bâtiments existants de moins de 110 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 90 % de cette emprise au sol.
- Pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est comprise entre 110 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, l'emprise totale ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments existants de plus de 200 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup> de cette emprise au sol.

Les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et ce, quand bien même il existerait déjà des constructions tierces à l'exploitation en deçà de ce périmètre.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être Initialement et majoritairement construits en pierre, en bois ou en terre et

être situés à plus de 100 m de bâtiments (exception faite des gîtes et logements de fonction) et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation).

2. Le changement d'affectation, à condition :
  - Que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - Que l'affectation nouvelle devienne soit l'habitation, soit une activité de tourisme, de restauration;
  - Que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
  - Que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit supérieure à 50m<sup>2</sup> ;
  - Que l'assainissement autonome soit réalisable.
3. La construction de bâtiments ou installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à leur bon fonctionnement qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve des conditions énumérées au point 5.
4. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :
  - justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance,
  - à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.
  - La distance d'implantation du logement de fonction vis-à-vis des bâtiments nécessitant la présence permanente ne pourra excéder 100 m.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et être initialement et majoritairement construits en pierre ou en terre ou en bois.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

- Pour les bâtiments existants de moins de 110 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 90 % de cette emprise au sol.
- Pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU est comprise entre 110 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, l'emprise totale ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments existants de plus de 200 m<sup>2</sup> (inclus) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, les extensions ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup> de cette emprise au sol.

Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente, un second logement pouvant être admis sous la forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et à condition d'être attenant aux bâtiments agricoles.

5. La construction de bâtiments ou installations nécessaires à l'extension des activités existantes (sauf agricoles). Ces extensions ne pourront être supérieures à 100 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (y compris bâtiments existants).
6. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (y compris bâtiments existants).
7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural. (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).  
Les activités recevant du public ou habituellement occupées par des tiers devront être situées à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.
8. Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.
9. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
10. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
11. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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



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

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

## **2 - Voirie :**

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

## **ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

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

Il est possible pour les bâtiments agricoles la réalisation de forage.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Ne sont pas concerné par cet article le transfert et le stockage des effluents d'élevage (eaux blanches , eaux brunes , fumiers , lisiers . ....) ils se feront par des moyens répondant à leurs propres exigences techniques et réglementaires.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3- Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers, fibre optique).

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

## **ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les bâtiments annexes.

### **Voies piétonnes publiques ou privées :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Canal, rivière,... :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

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

### **2- Implantations différentes :**

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

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

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

## **ARTICLE NPb 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est 7 m maximum à l'égout de toit

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage de l'exploitation agricole (hangars, bâtiments agricoles, silos, cheminées ....).

## **ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NPb.

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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