

Val d'Izé

Plan local d'urbanisme



5. Règlement

Règlement littéral

Dossier prescrit le :

15/12/2016

Dossier arrêté le :

07/03/2019

Mis à l'enquête publique :

Du 02/09/2019 au 01/10/2019

Dossier pour approbation par le CM

le : 27 octobre 2020

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Partie 1 : Dispositions communes à toutes les zones | 5 |
| 1. Champs d'application et portée du règlement | 6 |
| 2. Division du territoire en zones | 8 |
| 3. Indications figurant sur le plan | 10 |
| 4. Adaptations mineures | 10 |
| 5. Constructions à caractère exceptionnel | 11 |
| 6. Réhabilitation des constructions vétustes | 11 |
| 7. Constructions détruites ou démolies | 11 |
| 8. Effets d'un changement de destination | 11 |
| 9. Secteurs soumis au risque d'inondation et secteurs inondés en 2008 | 12 |
| 10. Performances énergétiques et énergies renouvelables dans les constructions | 14 |
| 11. Patrimoine naturel, architectural et urbain, archéologique | 15 |
| 12. Risques de remontée de nappe dans le socle | 17 |
| 13. Risques sismiques | 17 |
| 14. Emplacements réservés | 17 |
| 15. Permis de démolir | 18 |
| 16. Densité | 18 |
| 17. Gestion des espaces verts privatifs ou publics | 18 |
| 18. Stationnement | 18 |
| 19. Déchets | 19 |
| 20. Équipement et réseaux | 19 |
| 21. Définitions | 21 |
| Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines | 26 |
| 1. Dispositions particulières à la zone UC | 27 |
| 2. Dispositions particulières à la zone UB | 33 |
| 3. Dispositions particulières à la zone UL | 40 |
| 4. Dispositions particulières à la zone UA | 44 |
| Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser | 49 |
| 1. Dispositions particulières aux zones 1AU | 50 |
| 2. Dispositions particulières aux zones 2AU | 51 |
| Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles | 52 |
| 1. Dispositions particulières à la zone A | 53 |

| | | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Partie 5 : | <i>Dispositions applicables aux zones naturelles</i> | 63 |
| 1. | Dispositions particulières à la zone N | 64 |
| 2. | Dispositions particulières à la zone NP | 73 |
| 3. | Dispositions particulières à la zone NF | 75 |

PARTIE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. CHAMPS D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Val d'Izé** tel que précisé sur les documents graphiques.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace assujéti à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

LES REGLES GENERALES D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R 111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en application de l'article I 313-1 du Code de l'Urbanisme.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières dont la liste est précisée en annexe du présent PLU.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et au Décret n' 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux :

- Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
- Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévues par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les entités archéologiques :

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC Bretagne, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeurent subordonnés à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

APPRECIATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS GROUPE VALANT DIVISION.

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLU de Val d'Izé prévoit que les règles 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.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones, qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés classés (EBC), des zones humides ainsi que des emplacements réservés.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Lorsque la zone comprend des secteurs (Exemple : UX), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (exemple : UXy), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

On différencie :

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles ;
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme pour être rendues constructibles.

Le règlement de la zone AU correspond à celui de la zone U ayant le même indice. Exemple : pour le règlement de la zone 1AUB, se référer aux règles relatives à la zone UB.

LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Sont autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

En dehors des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, des constructions d'annexes, le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes par extension notamment.

Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

En outre, peuvent être autorisés, à titre exceptionnel après avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions agricoles existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DE PROTECTIONS DITES « ZONES N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricoles agréées. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R151-25 du code de l'urbanisme.

En outre, peuvent être autorisés, à titre exceptionnel après avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions agricoles existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au

règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

3. INDICATIONS FIGURANT SUR LE PLAN

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) ;
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ;
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après ;
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 151-19 pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après ;
- Les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU ;
- Les marges de reculs des constructions de part et d'autre des voies départementales lorsqu'elles s'imposent ;
- Les zones inondables ;
- Les sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU ;
- La zone de captage pour l'alimentation en eau potable ;
- Le secteur de centralité commerciale, conformément au SCOT, prioritaire pour l'implantation des nouveaux commerces de détail (Sens de l'INSEE, division 47 du code NAF rév.2 de 2008) ;
- Le secteur de périphérie commerciale, conformément au SCOT, pour lequel des règles spécifiques s'appliquent ;
- A titre indicatif, les périmètres d'éloignement de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

5. CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou à la sécurité ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes...) dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

6. REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

7. CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article L 111-1-4, de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé....
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

8. EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du

plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

9. SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION ET SECTEURS INONDES EN 2008

CONCERNANT LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

POUR LES ZONES AU

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, constructions, utilisation du sol, remblaiement ou endiguement autres que ceux autorisés ci-après
- 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,
- La réalisation de sous-sol,
- La création de locaux habitables,
- Les élevages et installations soumis à déclaration ou à autorisation au titre des installations classées,
- Les activités liées à l'hébergement (y compris de loisirs), à la restauration et les terrains de camping-caravanage.

A cette fin sont admis :

Sous réserve que le niveau du dessus de plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la côte NGF de référence (88.60 pour le niveau des plus hautes eaux), les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire :

- Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol,
- Les constructions, ouvrages, travaux et installations préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d'aménagements nouveaux,
- Les constructions et travaux strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration,
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau,
- Les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art et réseaux divers,

POUR LES ZONES U

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 changement de destination autre que la transformation de locaux en lieu de stationnement,
- Toute reconstruction après destruction par crue et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou patrimoine bâti d'intérêt local, sans changement de destination ni aggravation de la vulnérabilité des lieux,
- L'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants situés en dessous de la cote de référence,
- L'aménagement (hors gestion et mise aux normes) des terrains existants de camping et caravanage,
- Les constructions, ouvrages ou utilisation du sol autre que ceux prévus par les conditions mentionnées ci-après.

A cette fin sont admis :

Sous réserve que le niveau du dessus de plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la côte NGF de référence (88.60 pour le niveau des plus hautes eaux), les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire

- 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 :
 - 20 m² 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 extensions de constructions existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés et la réparation de biens sinistrés, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer la vulnérabilité des biens,
- Les travaux d'adaptation de réfection ou de rénovation des bâtiments existants, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités,
- Les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau,
- Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.) en limitant au maximum la gêne à l'écoulement,
- Les constructions et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration,
- Les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues,
- Les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien des cours d'eau,
- Les créations et extensions d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol,
- Les travaux et installations, préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- Les aménagements de terrains existants de sports et de loisirs,
- Le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies existantes, prenant en compte le bon écoulement des eaux.

CONCERNANT LES SECTEURS INONDES EN JUIN 2008

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 :

Sous réserve que le niveau du dessus de plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la côte NGF de référence (88.60 pour le niveau des plus hautes eaux), les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire.

- 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 :
 - 20 m² 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,
- 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'ils ne créent pas 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 N ou NP et U.

10. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de surface de plancher.

11. PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE

ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes sous réserve d'une justification technique que ces travaux ne peuvent être réalisés ailleurs, les actions d'entretien et de réhabilitation.

Pour tout projet touchant à une zone humide, la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques est applicable, même si la zone humide concernée n'est pas inventoriée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Motte Saint Gervais et de la Coudrais reportés sur les documents graphiques du règlement correspondent aux périmètres définis par l'arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres, les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU. Ces dispositions particulières prévalent sur le règlement des zones du PLU.

PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

- Matériaux, jointements, enduits, et peintures : Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.

- La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
- A ce titre, les ouvrages en pierre de taille et/ou en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
- Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.
- Décors et modénatures : Tout élément structural ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Un maintien des talus et des haies existants :

- L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.
- Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.
- Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).
- Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables :

- L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.
- Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

Une préservation des haies avec un entretien périodique :

L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
- les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale.

LES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-11 DU CU

Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113 - 1 à L. 113 - 7 et R. 113 - 1 à R. 113 - 14 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).

12. RISQUES DE REMONTEE DE NAPPE DANS LE SOCLE

La commune est classée en partie en zone d'aléa très forte. Dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les constructions devront mettre en place toutes les mesures nécessaires pour se prémunir contre ce risque.

Une étude hydro-géotechnique pourra être demandée sur certains secteurs urbanisables, durant la phase d'étude du projet opérationnel afin de qualifier l'enjeu et les mesures adaptées au site dans le cas où il y a un risque d'aléa fort à sub-affleurant de remontée de nappes.

13. RISQUES SISMIQUES

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité « faible » (niveau 2). Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

14. EMBLEMES RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

15. PERMIS DE DEMOLIR

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 ou classé ;
- s'il est situé en zone UC ;
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques ;
- 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.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan par une étoile.

Les constructions repérées au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

16. DENSITE

En zone U et AU, les densités minimales à respecter sont indiquées dans les OAP du PLU.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain avant division d'emprise supérieur à 1 000 m² devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.

17. GESTION DES ESPACES VERTS PRIVATIFS OU PUBLICS

L'utilisation de techniques autres que chimiques pour l'entretien des espaces verts qu'ils soient privés ou publics est fortement encouragée.

Le recours à des plantations produisant peu de pollens ou de graines allergisantes seront privilégiés pour les aménagements publics et privés.

Dans tous les cas, les plantes invasives dont la liste figure en annexe du PLU sont interdites. Cette liste faisant l'objet de mises à jour régulières, il est recommandé de tenir compte de ces mises à jour.

18. STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Elles peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

19. DECHETS

Toute opération de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

20. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage

doivent être préservés.

A. ACCES

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.50m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

B. DESSERTE EN VOIRIE

La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.50 m.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement, rénovation ou construction réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Pour toute rénovation ou construction de bâtiments concernés par la mise en place d'un assainissement individuel, une vérification des aptitudes du terrain à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol devra être réalisée.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le

domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX 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 fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

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

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

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

21. DEFINITIONS

ACCES

L'accès est la partie du terrain permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La surface maximale, globale des annexes est règlementée, ainsi que son éloignement par rapport à la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

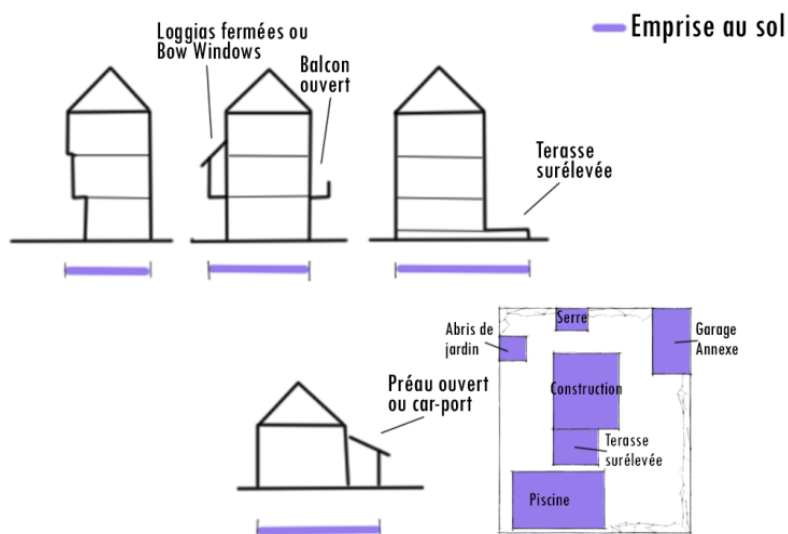
CONSTRUCTION PRINCIPALE ET SECONDAIRE

On entend par « volume principal » ou « construction principale » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus élevé.

On entend par « volume secondaire » ou « construction secondaire », toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EXTENSION

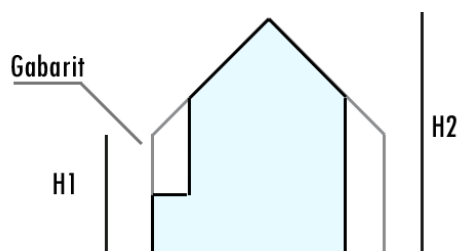
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



d'une part et de la toiture d'autre part.

H2 : La hauteur maximale est calculée au faîte du toit.

H1 : La hauteur de la façade des constructions, mesurée du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point et formant toiture ou couverture. Ce point peut appartenir à la construction ou être l'intersection de la projection des deux plans de la façade

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire, hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-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 du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

CATEGORIES DE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ART. R.151-25 A R.151-29 DU CODE DE L'URBANISME)

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UC

La Zone UC est une zone urbaine centrale, mixte correspondant au centre traditionnel de l'agglomération et où cohabite des logements et des activités compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La Zone UC est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre les destinations suivantes sous conditions :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition par les règles ci-dessous.

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions, karting, stand de tir etc. ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et campings cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti)

Sont autorisés sous réserve :

- 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, ainsi que leur extension et annexes, sous couvert du respect des règles inscrites dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- Les changements de destination, en dehors de ceux interdits et énoncés au paragraphe précédents, sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.
- Les entrepôts liés à la vente sur place ; Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- En dehors des sites de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique, les commerces de moins de 300m² et de plus de 1000m² de surface de plancher sont interdits ;
- Les bassins de piscine dans la limite de 75m² d'emprise au sol.

1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Il n'est pas fixé de règles pour ces types de construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HABITATION, ACTIVITES, ETC.)

Les constructions principales : soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de **5 m dans la mesure où s'y substitue** l'un des éléments suivant ou la combinaison de ceux-ci :

- **Un mur d'une hauteur de 1,60 m maximum**, en harmonie avec la construction principale et inscrit dans l'alignement au domaine public.
- **Un muret de 1m maximum surmonté d'une grille (pas d'un grillage)**. La hauteur totale du muret et de la grille **n'excèdera pas 1.60m**.
- **Un volume secondaire** de la construction principale
- Une ou plusieurs **constructions annexes**.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction. Ces types de construction ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite

ne supporte pas d'accès à la parcelle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HABITATION, ACTIVITES, ETC.)

Dans une bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement sur voie, les constructions s'implanteront en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives latérales sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée en limite sur voie ou emprise publique, en harmonie avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates (par exemple : mur-bahut, portail...).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les annexes détachées de la construction principale devront être édifiées sur au moins une limite séparative (latérale ou de fond de terrain).

IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour les constructions à usage d'équipements, il n'est pas fixé de règles spécifiques d'implantation.

C. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe général

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue et de façon à créer une suite homogène de constructions :

- les constructions principales à construire en bordure de la voie publique ou espace public respecteront la hauteur des constructions riveraines **ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue.**
- Pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, ou permettre la réalisation d'une construction présentant un caractère architectural cohérent, structuré, justifié, une différence ne pouvant excéder 1m sera tolérée entre la hauteur de la construction à édifier et les constructions riveraines.

Hauteurs 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.

Les annexes présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 2.50m et 3.50m
- Une hauteur maximale de 4.50m

Cas particulier

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

D. DENSITE DE CONSTRUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de programmation définissent la densité de logements minimum attendue sur certains secteurs.

Aussi, sauf cas particuliers figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation, **chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain avant division d'emprise supérieur à 1 000 m² devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.**

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCE ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales (Partie 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales (Partie 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Aussi, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Aspects extérieurs des constructions à usage d'habitation :

L'ensemble de la construction devra être composé de volumes simples et sobres.

La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans égaux).

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures : couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise

Ces règles de base peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en fonction de la forme du parcellaire, du cadre bâti ou de la qualité de l'architecture proposée. (Par exemple la pente de toiture pourra être réduite sur des constructions d'expression plus contemporaine.)

Les toitures des annexes seront :

A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires :

- à deux pentes égales ;
- à mono-pente.

Les toitures terrasses sont interdites.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel et urbain :

- En site naturel : prédominance de la végétation,
- En site urbain le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades environnantes.

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

Lorsque la construction en retrait est autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, la limite avec l'espace public sera traitée au moyen :

- D'un mur maçonné sur une hauteur minimale de 1m à compter du niveau de la voie ou de la place et maximale de 1.60m.
- D'un muret maçonné sur une hauteur minimale de 0.50 m à compté du niveau de la voie ou de la place et maximale de 1.00m, surmonté d'une grille (pas d'un grillage) ou d'un assemblage de lames de bois verticales, montées champ contre champ. La hauteur totale du muret et de la grille n'excèdera pas 1.60m.

Ces clôtures présenteront une simplicité de formes.

Les murs et murets enduits présenteront des tonalités permettant une bonne insertion des ouvrages dans leur environnement urbain.

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures (éléments ornementaux d'une façade extérieure) et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2.4 - STATIONNEMENT

Sans objet.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UB

Cette zone urbaine mixte correspond aux extensions des parties agglomérées centrales.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La Zone UB est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre les destinations :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition par les règles ci-dessous.

A. SONT INTERDITS :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions, karting, stand de tir etc. ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et campings cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti)

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE :

- 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, ainsi que leur extension et annexes, sous couvert du respect des règles inscrites dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les changements de destination, en dehors de ceux interdits et énoncés au paragraphe précédents, sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

- Les entrepôts liés à la vente sur place ; Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- En dehors des sites de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique, les commerces de moins de 300m² et de plus de 1000m² de surface de plancher sont interdits.
- Les bassins de piscine d'une emprise au sol maximale de 75m².

1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES :

Le paysage de la rue résulte des architectures présentes sur ses rives et des clôtures qui accompagnent les constructions. La zone UB est une zone déjà bâtie dans laquelle les constructions neuves viennent compléter le tissu existant. De ce fait :

- L'implantation de la nouvelle construction dans un ensemble structuré devra prolonger l'alignement dominant ou proposer un alignement qui participe à la mise en œuvre d'un tissu urbain cohérent.
- L'implantation de constructions prolongeant un ensemble architectural de qualité visera à composer avec les architectures et formes bâties existantes, un ensemble harmonieux.

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.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

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 ($L \geq H/2$).

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

C. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe général

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue et de façon à créer une suite homogène de constructions :

- les constructions principales à construire en bordure de la voie publique ou espace public respecteront la hauteur des constructions riveraines **ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue.**
- Pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, ou permettre la réalisation d'une construction présentant un caractère architectural cohérent, structuré, justifié, une différence ne pouvant excéder 1m sera tolérée entre la hauteur de la construction à édifier et les constructions riveraines.

Hauteurs des constructions

En UB, **la hauteur de la construction sera de maximum 10 mètres à l'égout du toit ou acrotère.**

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.

Les annexes présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 2.50m et 3.50m
- Une hauteur maximale de 4.50m

Cas particulier

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

D. DENSITE DE CONSTRUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de programmation définissent la densité de logements minimum attendue sur certains secteurs.

Aussi, sauf cas particuliers figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation, **chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain avant division d'emprise supérieur à 1 000 m² devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.**

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Aussi, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Aspects extérieurs des constructions :

Les volumes principaux et secondaires :

L'ensemble de la construction devra être composé de volumes simples et sobres.

- Volumétrie : Le volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans égaux).
- Toitures : couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous condition d'une bonne intégration dans leur environnement proche et lointain.

Les volumes secondaires seront :

- Soit à pente. Ils pourront être : couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
- Soit en toit terrasse :
 - D'une surface minimale de 9 m² et maximale de 25 m²
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

Les toitures des annexes seront :

A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires :

- à deux pentes égales
- à mono-pente.

En toit terrasse, la toiture pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel et urbain ;

- En limite de site naturel ou agricole : prédominance de la végétation,
- En site urbain : le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades environnantes.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. **Elles présenteront une hauteur maximale de 1m80, en limite séparative ET par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident..), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...), si ces éléments étaient de qualité et respectaient les dispositions suivantes.

Les plaques de béton peintes ou non (sauf imitation bois), les bâches plastiques occultantes, les tôles ondulées, les blocs de pierre ou gabions et les haies de conifères sont interdits de façon générale.

Les soubassements (en béton enduit ou non, ou autres matériaux) sont autorisés jusqu'à une hauteur maximum de 0.25m. Leur hauteur est comptabilisée dans la hauteur totale de la clôture.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2.4 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les lotissements, un nombre de place de stationnement pour les visiteurs est à prévoir au niveau des espaces communs à hauteur d'une place pour deux logements.

Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :

- entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
- du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | REGLES |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HABITAT | |
| Construction à usage d'habitation collective | 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m ² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place banalisée supplémentaire pour 2 logements |
| Construction à usage d'habitation individuelle | 2 places de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction |
| ACTIVITES | |
| Activités industrielles ou artisanales | 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher créée |
| Commerces de plus de 200 m ² (ventes et réserves), bureaux, activités libérales | 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Restaurants de plus de 200m ² | 1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher créée recevant du public |
| EQUIPEMENTS | |
| Pour les établissements d'enseignement | 3 places de stationnement par classe ou 1 place de stationnement pour 6 lits créés |
| Autres équipements : | Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées. |

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UL

La zone UL est une zone qui regroupe notamment des équipements d'intérêt collectifs et des services publics.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La Zone UL peut comprendre les destinations suivantes :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A. SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique).

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE :

- 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 des règles inscrites dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les aires d'accueils des gens du voyage et les constructions et équipements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- 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.
- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
- Le camping intégré à un ensemble sportif.
- Les aires de stationnement.

- 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.
- Les maisons d'accueil pour personnes âgées, les foyers logements, les EPHAD...
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.
- 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 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

B. 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.

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.

- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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.

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...).

C. ASPECT DES CLOTURES

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

2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

2.4 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | REGLES |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EQUIPEMENTS | |
| Pour les établissements d'enseignement | 3 places de stationnement par classe ou 1 place de stationnement pour 6 lits créés |
| Autres équipements : | Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées. |

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone à vocation d'activités (artisanat, industrie, etc.). Elle comprend un sous secteur UA_c à vocation spécifique de services, commerces et activités de bureaux.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La Zone UA est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone UA interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. SONT INTERDITS :

- 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.
- Les mines et les carrières.
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR TOUTES LES ZONES, TOUS INDICES CONFONDUS :

- 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.
- 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 m². Ces loges de gardiennage seront intégrées au bâtiment principal d'activités.
- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.
- 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 d'ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

C. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LA ZONE UA :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.
- Les constructions à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », de « *restauration* », de « *commerce de gros* » sous réserve (règles cumulatives) :
 - de présenter une surface de plancher supérieure à 300 m² et inférieure à 1000m² par bâtiment ;
 - qu'elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,
 - que la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activités,

D. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LA ZONE UAC :

- 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.
- Au sein des sites de périphérie commerciale identifiés dans le règlement graphique, seuls les commerces de plus de 300 m² et de moins de 1500 m² de surface de plancher sont autorisés

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

B. HAUTEUR MAXIMALE 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.

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- 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.
- 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...).

C. ASPECT DES CLOTURES

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

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Le dossier de permis de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface, le traitement des espaces verts et la nature des espèces qui y seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

2.4-STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :

- entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
- du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | REGLES |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACTIVITES | |
| Activités industrielles ou artisanales | 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher créée |
| Commerces de plus de 200 m ² (ventes et réserves), bureaux, activités libérales | 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Restaurants de plus de 200m ² | 1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher créée recevant du public |

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes : Pour les zones 1AU indicées d'une lettre (B, C, ...), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB; 1AUL = UL ; 1AUAc = UAc ...).

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES 2AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes : Pour les zones 2AU indicées d'une lettre (B, C), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 2 AUB = UB; 2AUL = UL...).

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 concernant l'épandage et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables s'applique notamment).

La zone Agricole comprend les sous secteurs suivants :

- **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'habitat, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Aa** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'activités artisanales, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Al** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'activité de loisirs, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Ad** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'activité de déchetterie, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Am** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des entreprises de travaux agricoles (ETA), marchand de bestiaux, situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La Zone A est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

La Zone Ah est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

La Zone Aa est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

La Zone AL est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

La Zone Ad est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

La Zone Am est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone A interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. USAGES DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS DANS TOUTES LES ZONES (TOUS LES INDICES CONFONDUS) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux autorisés sous conditions ;
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

B. USAGES DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR TOUTES LES ZONES (TOUS LES INDICES CONFONDUS) :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale

ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les constructions et extensions liées et nécessaires aux activités agricoles ;**
- **Les constructions, extensions et installation nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.**
- **La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, **dans le volume existant** et sans changement de destination, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial de la préservation du caractère architectural originel.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SONT, DE PLUS, ADMIS EN ZONE A UNIQUEMENT :

Concernant les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles :

- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs**, (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), **ainsi que l'extension de ceux existants** à la date d'approbation du PLU, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, à condition :
 - Que **l'emprise au sol du nouveau logement** ne soit pas supérieure à 150m² ;
 - Que **l'emprise au sol de l'extension ne soit pas supérieure à 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.**
 - Que l'implantation de la construction se fasse **à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans ;**
 - Que le nombre de logements de fonction par exploitation soit justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - Que le bâtiment soit adossé ou situé à une distance maximale de 50m à un des bâtiments agricoles dont elle dépend et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
 - **Il n'est admis qu'un seul logement de fonction par exploitation agricole.**
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et **à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises). L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises).**
- **Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, bâtiments de transformation et bâtiments de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. **La création de gîtes ruraux et chambre d'hôtes n'est autorisée que par changement de destination (constructions nouvelles interdites).** Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- **Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au stockage des récoltes**, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers, sauf impossibilité technique, topographique, liée à la configuration des bâtiments ...
- **Les travaux d'affouillement et d'exhaussement** nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- **Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles**, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation, manège, logement de fonction), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère, et à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ou de restauration. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers.

Concernant les constructions non liées et non nécessaires aux activités agricoles, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques non liés et non nécessaire à l'activité agricole.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.** Une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. **Les abris pour animaux** non liés et non nécessaires à l'activité agricole sont soumis aux mêmes règles que les annexes et sont de fait considérés comme tel. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SONT AUTORISES EN ZONE AH UNIQUEMENT :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, non liées et non nécessaires à l'activité agricole ;
- Le **changement de destination des bâtiments non lié et non nécessaire à l'activité agricole**, dès lors que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² habitable**. Les extensions ou les constructions doivent être conçues de manière à **ne pas réduire les**

interdistances de 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 annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 40 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol (**total des annexes hors piscine**). **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créés) ne devra pas dépasser 80 m² (total des annexes hors piscines)**. La superficie du bassin de la piscine est limitée à **75 m²**.

SONT AUTORISES EN ZONE AA UNIQUEMENT :

- L'extension et/ou les constructions 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 m²** 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 **constructions nouvelles à usage d'habitation**, non liées et non nécessaires à l'activité agricole, 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, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.** Une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol (**total des annexes piscines comprises**). **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. **Les abris pour animaux** non liés et non nécessaires à l'activité agricole sont soumis aux mêmes règles que les annexes et sont de fait considérés comme tel. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SONT AUTORISES EN ZONE AL UNIQUEMENT :

- L'extension et/ou les constructions nécessaires à **la modernisation ou au développement des activités sportives et de loisirs existantes sur la zone**, 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.

SONT AUTORISES EN ZONE AD UNIQUEMENT :

L'extension et/ou les constructions 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.

SONT AUTORISES EN ZONE AM UNIQUEMENT :

- L'extension et/ou les constructions nécessaires à **la modernisation ou au développement des activités des entreprises 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.
- Les **constructions nouvelles à usage d'habitation**, non liées et non nécessaires à l'activité agricole, 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, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.** Une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. Les **abris pour animaux** non liés et non nécessaires à l'activité agricole sont soumis aux mêmes règles que les annexes et sont de fait considérés comme tel. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

B. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE A

Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone A : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire uniquement sont autorisées (R en R+1 par exemple).

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

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

EN ZONE AA, AM, AD ET AL

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

- 9 m de hauteur maximale avec toit à deux pentes (proche de 45°)
- 6.50 m de hauteur maximale pour toutes les autres formes de toiture

Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone A : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

EN ZONE AH

Constructions à usage d'habitation hors annexes :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est 7 m maximum à l'égout de toit Une tolérance ne pouvant excéder 1m sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

Les annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles

(cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

Cas particulier

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

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

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Aspects extérieurs des constructions :

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.

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...).

C. ASPECT DES CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement.

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

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, locaux et installations techniques, abris de jardins, remise, ...devront être masquées par un écran de verdure.

2.4 - STATIONNEMENT

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.151-33 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.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

Les zones N constituent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 concernant l'épandage et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables s'applique notamment).

S'applique également sur certaines zones, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 avril 2009 relatif à la protection de la zone de captage de la Coudrais et de la Motte Saint-Gervais, annexé au PLU et représenté sur le Plan des Servitudes d'Utilité publique. Ces dispositions prévalent sur le règlement du PLU.

La zone naturelle comprend les sous secteurs suivants :

- **Nh** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'habitat, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Nm** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des entreprises de travaux agricoles (ETA), marchand de bestiaux, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Na** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'activités artisanales, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La Zone N est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

La Zone Nh est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

La Zone Na est une zone pouvant comprendre les destinations suivantes :

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone N interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. USAGES DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS DANS TOUTES LES ZONES (TOUS LES INDICES CONFONDUS) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux autorisés sous conditions ;
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

B. USAGES DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES, SOUS RESERVE, POUR TOUTES LES ZONES (TOUS LES INDICES CONFONDUS) :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions et extensions liées et nécessaires aux activités agricoles ;**
- **La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, **dans le volume existant** et sans changement de destination, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial de la préservation du caractère architectural originel.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SONT, DE PLUS, ADMIS EN ZONE N UNIQUEMENT :

Concernant les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles :

- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs**, (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), **ainsi que l'extension de ceux existants** à la date d'approbation du PLU, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, à conditions :

- Que **l'emprise au sol du nouveau logement** ne soit pas supérieure à 150m² ;
 - Que **l'emprise au sol de l'extension ne soit pas supérieure à 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.**
 - Que l'implantation de la construction se fasse à **une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans ;**
 - Que le nombre de logements de fonction par exploitation soit justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - Que le bâtiment soit attenant ou situé à une distance maximale de 50m d'un des bâtiments agricoles dont elle dépend et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
 - **Il n'est admis qu'un seul logement de fonction par exploitation agricole.**
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
 - **Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, bâtiments de transformation et bâtiments de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. **La création de gîtes ruraux et chambre d'hôtes n'est autorisée que par changement de destination (constructions nouvelles interdites)**. Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont désignés au règlement graphique. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
 - **Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au logement des récoltes**, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers.
 - **Les travaux d'affouillement et d'exhaussement** nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
 - **Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles**, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation, manège, logement de fonction), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère, et à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ou de restauration. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers, sauf impossibilité technique, topographique, liée à la configuration des bâtiments ...

Concernant les constructions non liées et non nécessaires aux activités agricoles, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques non liés et non nécessaire à l'activité agricole**. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée**. Une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. Les abris pour animaux non liés et non nécessaire à l'activité agricole sont soumis aux mêmes règles que les annexes et sont de fait considérés comme tel. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SONT AUTORISES EN ZONE NH UNIQUEMENT :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, non liées et non nécessaires à l'activité agricole ;
- Le **changement de destination des bâtiments non lié et non nécessaire à l'activité agricole**, dès lors que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² habitable**. Les extensions ou les constructions doivent être conçues de manière à **ne pas réduire les interdistances de 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 annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 40 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de **40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créés) ne devra pas dépasser 80 m² (total des annexes hors piscines)**. La superficie du bassin de la piscine est limitée à **75 m²**.

SONT AUTORISES EN ZONE NA UNIQUEMENT :

- L'extension et/ou les constructions 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 m² 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 **constructions nouvelles à usage d'habitation**, non liées et non nécessaires à l'activité agricole, 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.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.** Une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite **de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. **Les abris pour animaux** non liés et non nécessaire à l'activité agricole sont soumis aux mêmes règles que les annexes et sont de fait considérés comme tel. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SONT AUTORISES EN ZONE NM UNIQUEMENT :

- L'extension et/ou les constructions nécessaires à la **modernisation ou au développement des activités des entreprises 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.
- Les **constructions nouvelles à usage d'habitation**, non liées et non nécessaires à l'activité agricole, 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.
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone **dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.** Une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Les annexes – accolées ou non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à **l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite **de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises)**. **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes piscines comprises)**. **Les abris pour animaux** non liés et non nécessaire à l'activité agricole sont soumis aux mêmes règles que les annexes et sont de fait considérés comme tel. **La création ou l'extension d'annexes** d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100m la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

B. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE N

Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone N : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

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

EN ZONE NM ET NA

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

- 9 m de hauteur maximale avec toit à deux pentes (proche de 45°)
- 6.50 m de hauteur maximale pour toutes les autres formes de toiture

Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone Nm : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

EN ZONE NH

Constructions à usage d'habitation hors annexes :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est 7 m maximum à l'égout de toit Une tolérance ne pouvant excéder 1m sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

Les annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

Cas particulier

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

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

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Aspects extérieurs des constructions :

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.

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...).

C. ASPECT DES CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel :

- En site naturel : prédominance de la végétation.

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

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra

prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface, le traitement des espaces verts et la nature des espèces qui y seront plantées.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, locaux et installations techniques, abris de jardins, remise, ...devront être masquées par un écran de verdure.

2.4 - STATIONNEMENT

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.151-33 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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NP

La zone NP 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.

S'applique également sur certaines zones, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 avril 2009 relatif à la protection de la zone de captage de la Coudrais et de la Motte Saint-Gervais, annexé au PLU et représenté sur le Plan des Servitudes d'Utilité publique. Ces dispositions prévalent sur le règlement du PLU.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone NP interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

Usages des sols autorisés sous conditions

- 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.
- 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.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.
- 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 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. ASPECT DES CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel :

- En site naturel : prédominance de la végétation.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et muret traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En cas de création, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. **Les clôtures favorisant le passage de la petite faune seront privilégiées.**

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NF

Les zones NF constituent les espaces boisés avec une vocation forestière, dotés d'un document de gestion durable.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, la zone NF interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. USAGES DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement non liés et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

B. USAGES DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, etc.), ainsi que certains ouvrages techniques (supports de transport d'énergie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- **Les constructions et installations strictement liées et nécessaire à l'exploitation forestière et sylvicole**, notamment toutes installations contribuant à la lutte contre les incendies.
- L'extension mesurée des maisons forestières existantes nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal et **dans la limite 60 m2. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m2, aucune extension ne pourra être autorisée.**
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes – accolées ou non – peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant, **à l'intérieur d'une enveloppe de 30 mètres du bâtiment principal** de la maison forestière dont elles dépendent, dans la limite **de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes).** **L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et créés) ne devra pas dépasser 80 m2 (total des annexes).**

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.

La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel :

- En site naturel : prédominance de la végétation.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et muret traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En cas de création, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures favorisant le passage de la petite faune seront privilégiées.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface, le traitement des espaces verts et la nature des espèces qui y seront plantées.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, locaux et installations techniques, abris de jardins, remise,devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

A. ACCES ET VOIRIES

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisins.

