

COMMUNE DE
BEAUCÉ
(ILLE-ET-VILAINE)

Plan Local
d'Urbanisme
(P.L.U.)



5

REGLEMENT



PLU approuvé le **27 Novembre 2007**

Modification n°1 approuvée le **4 novembre 2010**

Modification n°2 approuvée le **29 mars 2012**



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES _____ p.3

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES _____

Article 1	Champ d'application territorial	p.10
Article 2	Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	p.10
Article 3	Division du territoire en zones	p.13
Article 4	Adaptations mineures	p.15
Article 5	Marge de reculement	p.15
Article 6	Secteur soumis au risque d'inondation	p.16
Article 7	Rappels	p.16

TITRE II LES ZONES URBAINES _____

Chapitre I	Dispositions applicables à la zone UC	p.21
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone UE	p.31
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone UA	p.41
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone UL	p.51

TITRE III LES ZONES À URBANISER _____

Chapitre I	Dispositions applicables à la zone 1AU	p.59
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone 2AU	p.75

TITRE IV LES ZONES AGRICOLES _____

Chapitre I	Dispositions applicables à la zone A	p.79
------------	--------------------------------------	------

TITRE V LES ZONES NATURELLES _____

Chapitre I	Dispositions applicables à la zone NA	p.93
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone NPa	p.103
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone NPb	p.107
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone NPL	p.117
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone NH	p.123

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La section 3 définit les densités.

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

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

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

FONDS DE PARCELLES

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

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

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

PIECES PRINCIPALES.

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

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

VOIES

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

BÂTIMENTS ANNEXES

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

ACTIVITES EXISTANTES

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent document s'applique à l'ensemble de territoire de la commune de Beaucé.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

Article 2**PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Code de l'urbanisme

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

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

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

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

- **Article R 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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 articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

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

d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

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

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

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

- **Article L 421-5** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

- **Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

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

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

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

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

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

2.3 - Sites archéologiques :

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

- Les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R ;422-3-1 du code de l'urbanisme
- Les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement

De plus, en vertu de l'article 531-14 du code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines (...), ou plus généralement des objets pouvant s'intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne – 6 rue de Chapitre – 35000 RENNES – tél : 02 99 29 67 67

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

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

Article 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. de Beaucé est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000 et 1/2000.

1. Les zones urbaines

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

Zone UC	Centre ancien de la commune à vocation mixte d'habitat, équipements, commerces, artisanat.
----------------	--

Zone UE	Zone d'extension récente à vocation dominante d'habitat.
Zone UA	Zone urbaine accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureau.
Zone UL	Zone urbaine à vocation sportive ou de loisirs.

2. Les zones à urbaniser

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

Zone 1AU	Espaces naturels à proximité immédiate desquels existent des réseaux suffisants et destinés à recevoir les extensions de l'urbanisation à court terme.
Zone 2AU	Espaces naturels actuellement non équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.

3. Les zones agricole et naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titre IV et V du présent règlement sont :

Zone A	Zone à vocation agricole à protéger.
Zone NA	Zone naturelle urbanisée au cœur de la zone agricole
Zone NPa	Zone naturelle à protéger strictement de toute utilisation
Zone NPb	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent
Zone NPL	Zone naturelle à vocation de loisirs
Zone NH	Zone naturelle de hameaux

Article 4

ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément à l'article L.123-1 à 12 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

- Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5

MARGE DE RECULEMENT

Sont interdites dans les marges de reculement portées aux plans toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

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

De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RN 12 classée route à grande circulation et le long de la rocade est assimilée déviation de route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations autorisées ci-dessus, les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes,
- **sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...).

pour lesquels le recul est ramené à 50 m, à l'exclusion de la construction d'une habitation.

Article 6

SECTEUR SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin **sont interdits** :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles à l'exception de :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

Article 7

RAPPELS

1. Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

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

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

2. Clôtures

Par délibération du Conseil municipal, l'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration préalable à l'intérieur de l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

3. Installations et travaux divers

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

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

4. Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés TC (article L 130-1 du code de l'urbanisme). Les coupes et abattages d'arbres, même isolé, sont soumises à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protections des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

5. Défrichage

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

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

6. Permis de démolir

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

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UC correspond au centre traditionnel de la commune.
Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, des équipements publics et administratifs ou même certaines activités artisanales.

Elle comprend les éléments identitaires forts du bourg : église, place centrale, Mairie, ...

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une réelle qualité architecturale.

■ Objectif recherché

Préserver et valoriser de l'architecture traditionnelle et de la structure ancienne du bourg, tant dans la palette chromatique et texturale que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

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

ARTICLE UC 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

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

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

- les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

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

3.2 Voirie

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

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 Eaux usées

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions principales s'effectuera à l'alignement ou sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les bâtiments secondaires et constructions annexes devront être implantés avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives

Dans le cas d'une implantation totale en retrait de plus de 3 mètres, l'impression de continuité du bâti devra être créée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,20 mètres (hors piliers), surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble du dispositif est limitée à 1,80 mètre.

Toutefois, lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport aux emprises définies ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique au prolongement d'une des constructions voisines. Le mur de clôture n'est alors pas obligatoire. Ce retrait ne doit cependant jamais être supérieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté dans le cas général.

Réseaux divers

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

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

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

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Par rapport aux limites séparatives :**

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

2- Batiment annexes

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur mesurée à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 - Implantations différentes:

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage

2- Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faitage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales.

Une différence de plus ou moins 0,50 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faitage.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit en application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

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.

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

La tôle en bardage est interdite.

Les volumes secondaires, annexes ou extensions ne peuvent en aucun cas avoir pour objet de créer un volume supérieur au volume principal défini ou existant. Ces volumes secondaires peuvent présenter des formes de toitures et des percements différents au volume principal. L'utilisation de la tôle brillante est interdite (en couverture ou en bardage) est interdite.

En cas de réfection de couverture à faible pente, autre que l'ardoise ou similaire, il sera admis un matériau non brillant

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

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

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

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitation.

■ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée principalement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit être également envisagée.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE UE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

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

ARTICLE UE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

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

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

- l'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

- les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances,

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

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

3.2 Voirie

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 logements ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 Eaux usées

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

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un

bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions sur rue devront être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement ou de la limite de la propriété qui s'y substitue.

Règles alternatives

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

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Par rapport aux limites séparatives :**

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

2- Batiment annexes

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur mesurée à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 - Implantations différentes:

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Dans le cadre d'une opération groupée, l'emprise au sol maximale est portée à 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'égout du toit
 Dans les limites des hauteurs fixées ci-dessus, une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée au point le plus bas du pied de la construction, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit en application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

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 projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économie d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, transparente, toitures intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton...)

Pour les constructions principales d'architecture traditionnelle, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle.

Les volumes secondaires, annexes ou extensions ne peuvent en aucun cas avoir pour objet de créer un volume supérieur au volume principal défini ou existant. Ces volumes secondaires peuvent présenter des formes de toitures et des percements différents au volume principal.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

La clôture n'est pas obligatoire,
 Quand elle existe, elle doit être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
 En limite du domaine public, sont interdites : les plaques en béton PVC, bois ou brande.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,50 mètre (hors piliers et portail).

Elles peuvent être constituées de:

- un muret de 0,80 m maximum surmonté ou non de dispositif à claire voie (lisse ou barreaudage vertical) et doublé ou non d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- un grillage doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

ARTICLE UE 12 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.

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

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

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

a) pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places par logement.

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

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

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

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

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

e) pour les constructions à usage commercial,

- **commerces courants** : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
- **commerces courants de proximité** : une place de stationnement pour 40 m² de SHON à usage commercial au-delà de 100m².
- **hôtels et restaurants** : - une place de stationnement pour une chambre.
- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Pour des parcelles dont la superficie est supérieure à 600 m², Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 40%.

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou du bureau.

Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone

■ Objectif recherché

Assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UA 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Toute occupation ou utilisation du sol qui nuirait au caractère spécifique de la zone est interdite.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les équipements sportifs, culturels ou de loisirs,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...),
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, etc.

ARTICLE UA 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone,

- les locaux de gardiennage inclus ou accolés dans le volume des bâtiments d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,
- les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en-dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.2 Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 Eaux usées

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

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif

doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Règles alternatives

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Par rapport aux limites séparatives :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

2 - Implantations différentes:

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

3 – En limite de zone UE :

Hormis les habitations, les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones d'habitat existantes (UE) ou futures de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 10 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même parcelle ne devra pas excéder 60% de la surface de cette parcelle

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres, sauf grandes hauteurs ponctuelles comme des antennes, pylônes, silos...

Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit en application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

ARTICLE UA 12 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.

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

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

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

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

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

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

c) pour les constructions à usage commercial,

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

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

- **centres commerciaux de 500m² à 1000 m²** : une place de stationnement pour 25 m² de SHON totale (vente + réserve).

- **centres commerciaux de 500m² à 1000 m²** : une place de stationnement pour 25 m² de SHON totale (vente + réserve).

- **centres commerciaux de plus de 5000 m²** : une place de stationnement pour 15 m² de SHON totale (vente + réserve).

- **hôtels et restaurants** :- une place de stationnement pour une chambre.

- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

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

Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération 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 :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager pour au moins 20% de la superficie du terrain en espaces verts.

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

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

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UL 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

ARTICLE UL 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone,
- les équipements sportifs ou de loisirs,
- les aires de stationnement nécessaires à la fréquentation de la zone.

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

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

3.2 Voirie

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

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 Eaux usées

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonnes

Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Par rapport aux limites séparatives :**

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

2 - Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces à proximité immédiate desquels existent des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

La zone 1AU comprend différents sous-secteurs spécialisés :

- **le secteur 1AUE** est une zone comprenant des espaces insuffisamment ou partiellement équipés où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

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

4 secteurs 1AUE ont été délimités sur les plans et indicés comme suit :

- **secteur 1AUEa** "La Quenoisière",
- **secteur 1AUEb** "Villeneuve »
- **secteur 1AUEc** "Brintault »,

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

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.
Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

1 secteur 1AUA a été délimité sur les plans et indiqué comme suit :

1 AUAc, Beauséjour, ne sont admises que les activités à vocations commerciales et de services.

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation prévue par les schémas d'organisation spatiale.

NB : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs. Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

Dans le secteur 1AUE :

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

Dans les secteurs 1AUA :

Les constructions, installations ou utilisations du sol qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.
En 1 AUAc, les constructions à vocations artisanales et industrielles

ARTICLE 1AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager,

Dans le secteur 1AUE exclusivement :

- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans le PADD ou d'une organisation spatiale précisée sur le plan de zonage.

- les constructions à usage de commerces, de bureau, de services, d'accueil ou d'hébergement dans la mesure où les activités induites ne portent pas atteinte aux lieux avoisinants et ne génèrent pas de nuisances. Elles doivent, en outre, s'insérer dans une opération d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat.
- les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,
- les annexes accolées ou non à l'habitation.

Dans la zone 1AUA exclusivement :

- les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau ou de services sous réserve d'une bonne intégration dans le site, L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...)
- les locaux de gardiennage inclus dans le volume des bâtiments d'activités,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,

Règle alternative à la zone 1AUAc:

- les activités commerciales, de bureau ou de services sous réserve d'une bonne intégration dans le site et du respect de l'orientation d'aménagement. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...)
- les locaux de gardiennage inclus dans le volume des bâtiments d'activités,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

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

Dans le secteur 1AUEc:

Un seul et unique accès à la zone sera autorisé depuis la RN 12. Il devra être calibré en prévision d'une desserte d'urbanisation Nord et être agréé par le service des Routes compétent.

Dans le secteur 1AUA :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Règle complémentaire à la zone 1 AUAc

Aucun accès de véhicules ne sera autorisé sur la voie communale de la Veslière.

Un accès piétonnier sera ouvert entre la zone commerciale et la voie communale de la Veslière.

L'accès au hameau de la Vigne devra être assuré à partir du giratoire intérieur de la zone commerciale.

3.2 Voirie

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

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

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

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

Dans les secteurs 1AUE :

Les constructions se feront :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 1 mètre.

sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Dans le secteur 1AUA :

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Règle complémentaire à la zone 1 AUAc:

- Les constructions se feront avec un retrait minimum de
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 12
- 30 m par rapport à l'axe de la RD 706.
- 90 m par rapport par rapport au centre du giratoire de Bellevue
- 12 m par rapport à la limite du chemin de la Veslière.

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 des dits immeubles en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

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

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

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :**Dans les secteurs 1AUE :**

Les constructions seront édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Dans le secteur 1AUA :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone :

Hormis les habitations, les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à 10 mètres.

2 - Implantations différentes :

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

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

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**Dans les secteurs 1AUE :**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Dans le secteur 1AUA :

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs 1AUE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur 1AUEa, dans les espaces définis sur le schéma, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie de la parcelle.

Dans le cadre d'opération groupée ou d'habitat collectif, l'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur 1AUA :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans les secteurs 1AUE :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'égout.

Dans le secteur 1 AUEa

Dans les espaces denses définis sur le schéma, la hauteur maximale des constructions est portée à 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'égout.

Dans le secteur 1AUA :

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres sauf grandes hauteurs ponctuelles comme des antennes, pylônes, silos....

Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

Règle alternative à la zone 1AUAc

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres sauf grandes hauteurs ponctuelles comme des antennes, pylônes, silos....

Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**Dans les secteurs 1AUE :**

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 en application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

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 projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économie d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre:

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, transparente, toitures intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton...)

Pour les constructions principales d'architecture traditionnelle, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle.

Les volumes secondaires, annexes ou extensions ne peuvent en aucun cas avoir pour objet de créer un volume supérieur au volume principal défini ou existant. Ces volumes secondaires peuvent présenter des formes de toitures et des percements différents au volume principal.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

En limite du domaine public, sont interdites : les plaques en béton PVC, bois ou brande.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,50 mètre (hors piliers et portail).

Elles peuvent être constituées de:

- un muret de 0,80 m maximum surmonté ou non de dispositif à claire voie (lisse ou barreaudage vertical) et doublé ou non d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- d'un grillage doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

Dans le secteur 1AUA :

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 en application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

Règle complémentaire à la zone 1AUAc

Les façades des bâtiments donnant sur la RN 12 et sur la RD 706 doivent être aussi soignées que les façades avant (donnant sur les parkings).

Les couleurs et teintes dominantes des bâtiments devront être mates et sombres.

Les aires de stockage et les produits stockés devront être masqués à la vue depuis la RN 12 et depuis le chemin de la Veslière,

- Soit par un prolongement du bâti existant (bardage de même nature et de même couleur)
- Soit par une végétation à feuillage persistant.

Les clôtures:

- En façade des voies (RN12, RD 706 et chemin de la Veslière), les clôtures devront être installées dans l'alignement des bâtiments (et non dans les marges de reculement).
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.
- Elles devront être de teintes foncées dans les valeurs de gris (RAL 7011,7012,7015,7031)

ARTICLE 1AU 12 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.

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

Dans le secteur 1AUE :

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON 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.

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

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

Dans les secteurs 1AUA et 1 AUE :

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

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

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

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

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

c) pour les constructions à usage commercial,

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

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

- **centres commerciaux de 500m² à 1000 m²** : une place de stationnement pour 25 m² de SHON totale (vente + réserve).

- **centres commerciaux de 100m² à 5000 m²** : une place de stationnement pour 20 m² de SHON totale (vente + réserve).

- **centres commerciaux de plus de 5000 m²** : une place de stationnement pour 15 m² de SHON totale (vente + réserve).

- **hôtels et restaurants** :- une place de stationnement pour une chambre. - une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

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

Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération 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 :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Dans le secteur 1AUEa :

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Les haies identifiées sur le schéma relatif à ce secteur et inséré dans le document "Orientations particulières d'aménagement" devront être conservées.

Un espace vert d'une superficie minimale de 1000m² devra être réalisé en prolongement sud des plans d'eau existants.

Le secteur sera traversé de part en part par une coulée verte permettant de raccorder le centre du bourg aux rives du Couesnon.

Dans la zone 1AUAc

- Les haies bocagères au nord seront conservées, à renforcer ou à créer
- L'espace compris entre la RN 12 et les bâtiments devra être paysagé. Cet espace comprend les ouvrages de régulation des eaux pluviales, les voies de desserte et de livraison, les aménagements paysagers (engazonnement, plantations) devront permettre une bonne intégration paysagère de ces éléments et des bâtiments.
- L'espace compris entre le chemin de la Veslière et les bâtiments devra être paysagé. Cet espace comprend les ouvrages de régulation des eaux pluviales qui devront être intégrés dans les aménagements paysagers (engazonnement, plantations).
- L'ensemble de l'espace commercial sera végétalisé et planté en essences locales, en particulier en périphérie et à proximité de l'entrée principale.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de valeur de COS.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

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

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

■ Objectif recherché

La zone 2AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 2AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur bonne intégration au site.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- la construction d'annexes à la construction principale, limitées à 50 m² d'emprise au sol globale.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont notamment interdits :

- les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou artisanales,
- les occupations et utilisations du sol liées à des activités touristiques ou de loisirs à l'exception de celles visées à l'article A2,
- les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article A2,
- les activités commerciales à l'exception de celles directement liées à la production agricole,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas strictement liées à l'activité agricole, etc.

ARTICLE A 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- **les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- **la reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole**, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

- **les constructions, restaurations et extensions des installations nécessaires aux exploitations agricoles** y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

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

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

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 mètres de bâtiments liés à une autre exploitation ou de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les gîtes et les logements de fonction des autres sièges d'exploitation ou avec les locaux occupés par des tiers sauf en cas d'impossibilité technique, foncière ou topographique justifiée.

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

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

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

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

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

- **la construction de bâtiments annexes liés au logement de fonction** dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

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

réalisation des terrassements liés à une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

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

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

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

Aucun accès ne pourra être sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en-dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

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

4.2 Eaux usées

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 mètres sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre d'ouvrages de mise aux normes ou en cas d'impossibilité technique ou topographique de respecter cette distance.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Par rapport aux limites séparatives :**

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

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

Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions agricoles. Une hauteur maximale de 15 mètres peut être autorisée pour des installations spécifiques de grande hauteur en lien avec l'activité agricole (silos, cheminées...).
- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation admises dans l'article A2 hors antenne, cheminée...

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour toute autre construction.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
Les haies persistantes mono spécifiques sont interdites.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les

caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

13.2 Espaces boisés classés

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

■ Objectif recherché

Encadrer la construction au cœur des espaces ruraux tout en tenant compte des évolutions nécessaires des constructions déjà présentes dans ces espaces.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE NA 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE NA 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
- la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, commerces...), ainsi que leur extension limitée à 50% de l'emprise au sol initiale, sans toutefois excéder 100 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination des constructions notamment agricoles sera possible à condition que :

- le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre.
- le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),

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

agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

- soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 60m² d'emprise au sol dès lors :
 - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole,
 - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.
- les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu sous réserve de leur intégration dans le site,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Par rapport aux limites séparatives :**

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

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

Implantations différentes:

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

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

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

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m².

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

L'emprise au sol d'un bâtiment couvrant une piscine liée à une habitation existante n'excèdera pas 100 m²

ARTICLE NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de l'extension sera équivalente à plus ou moins 1 mètre à la hauteur du bâtiment initial. La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes non jointives et des piscines couvertes est fixée à 3,50 m

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NPa

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus. Cette zone couvre en particulier les zones humides repérées lors du diagnostic ainsi les zones inondables du Couesnon.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

■ Objectif recherché

Maintenir et préserver strictement ces espaces naturels contre toute utilisation susceptible d'en remettre en cause le caractère.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE NPa 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa2 sont interdites.

ARTICLE NPa 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NPa 3 A NPa 12

Sans objet

ARTICLE NPa 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NPb

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. L'évolution du bâti existant localisé à l'intérieur de cette zone est autorisée et ce, quelque soit son affectation.

■ Objectif recherché

Maintenir et conserver le caractère de ces espaces et garantir la préservation des paysages tout en tenant compte du bâti existant dans ces espaces.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE NPb 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE NPb 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Dans les zones humides telles qu'identifiés sur les plans de zonage par une trame particulière, sont seuls autorisés :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
- la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, commerces...), ainsi que leur extension limitée à 50% de l'emprise au sol initiale, sans toutefois excéder 100 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination des constructions notamment agricoles sera possible à condition que :

- le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre.
- le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),
Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.
- soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 60m² d'emprise au sol dès lors :
 - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole,
 - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.
- les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu sous réserve de leur intégration dans le site,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à la réalisation des terrassements liés à une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NPb 3 ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

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

4.2 Eaux usées

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE NPb 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE NPb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Par rapport aux limites séparatives :**

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

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

Implantations différentes:

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

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

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

ARTICLE NPb 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m².

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

ARTICLE NPb 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de l'extension sera équivalente à plus ou moins 1 mètre à la hauteur du bâtiment initial. La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes non jointives et des piscines couvertes est fixée à 3,50 m

ARTICLE NPb 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NPb 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NPb 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NPL

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

■ Objectif recherché

Permettre des aménagements en lien avec la vocation de la zone dans le respect du caractère naturel du site.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE NPL 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE NPL 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Dans les zones humides telles qu'identifiés sur les plans de zonage par une trame particulière, sont seuls autorisés :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
- les constructions légères en lien avec la fréquentation de la zone (kiosque, sanitaires...)
- les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration dans le site

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

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

4.2 Eaux usées

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE NPL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE NPL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres.

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

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

ARTICLE NPL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE NPL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

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

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

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

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

ARTICLE NPL 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NPL 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NH

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone NH couvre des secteurs naturels destinés à recevoir des constructions dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers.

Ce secteur est de taille et de capacités d'accueil limitées.

■ Objectif recherché

Autoriser dans des secteurs localisés l'implantation de nouvelles constructions dans le respect des paysages et de l'organisation des constructions existantes.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE NH 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article NH2.

ARTICLE NH 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments principaux et leurs annexes en vue de les destiner à l'usage d'habitation, d'activités artisanales ou tertiaires, d'hébergement ou de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

- La construction d'un abri de jardin dans la limite fixée à l'article NH9.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE NH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

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

Dans la zone NH des Genais, pour des raisons techniques de sécurité et d'assainissement, la surface minimale d'un terrain pour être constructible est fixée à 1500 m².

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

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, en

préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté dans le cas général.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE NH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

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

Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE NH 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

Dans l'emprise précisée ci-dessus, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est en outre limitée à 12 m².

ARTICLE NH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à :

- 6 mètres pour les corps principaux (habitations, bâtiments artisanaux ou commerciaux) et leurs annexes dès lors qu'elles sont jointives.
- 3,50 mètres pour les annexes non jointives y compris les piscines couvertes
- 2,50 mètres pour les abris de jardins

ARTICLE NH 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

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

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

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

ARTICLE NH 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

