

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

RÈGLEMENT

ÉLABORATION	0.0	prescrite	le : 22-09-2005
ÉLABORATION	0.0	arrêt du projet	le : 18-07-2007
ÉLABORATION	0.0	approuvée	le : 23-01-2008
Révision simplifiée	0.1	approuvée	le : 08-02-2012
Révision simplifiée	0.2	approuvée	le : 08-02-2012
Modification simplifiée	0.3	approuvée	le : 14-09-2011
Modification	0.4	approuvée	le : 08-02-2012
Modification	0.5	approuvée	le : 29-06-2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du : 29-06-2016

ÉTUDES ET RÉALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZÉ)

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")	9
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U	9
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	21
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")	34
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU (SECTEURS 1 AU ET 2 AU) ..	34
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe	46
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")	70

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R. 123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Nota : *Les articles 1^o et 2^o sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6^o et 7^o relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.*

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NALLIERS.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

1 - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Nouvel article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Art. R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

2 - Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) les sites et vestiges archéologiques sont soumis aux dispositions de l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme et aux modifications toujours en vigueur apportées par le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cet article est relatif aux obligations de déclaration et de conservation provisoire en cas de découverte de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique

d) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.315-2 du Code de l'Urbanisme)

e) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

f) Protection des zones humides

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code. La préservation des zones humides qui participe de cette démarche constitue un des objectifs du P.L.U. de Nalliers qui depuis 2012 dispose d'un inventaire des zones humides sur son territoire validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE de la sèvre Niortaise et Marais Poitevin.

C'est l'article L211-1 du Code de l'Environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones ; les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Depuis l'arrêté du 18 novembre 2009 portant approbation du SDAGE Loire Bretagne, il est obligatoire pour l'ensemble des communes situées sur le bassin versant d'incorporer « *dans les documents graphiques des documents d'urbanisme, les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, de préciser, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.* »

g) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art. R. 123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les Emplacements Réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L.130-1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans tout espace boisé classé , les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme) à l'exception de celles :

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L.222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

6-2. Au titre du L. 123-1-7

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre -

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un

plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère des zones U

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat. La zone U correspond au bourg de NALLIERS et à ses extensions contemporaines ainsi qu'au village de Chevrette.

Un **sous-secteur Um** est créé pour les villages des Huttes et de l'Île. Il s'agit de constructions groupées caractéristiques de l'urbanisation dans les marais.

Le secteur Um comprend un **sous-secteur Umi** : il s'agit du village des Huttes, linéaire urbanisé situé au cœur du marais mouillé et identifié en zone inondable dans l'Atlas des zones inondables Sèvre Niortaise et Marais Poitevin.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités 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'une zone urbaine, notamment :

- a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers,
- b) L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- e) Le stationnement permanent des caravanes soumis ou non à autorisation,
- f) Les garages collectifs de caravanes,

- g) Les habitations légères de loisirs (art. R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme),
- h) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

En outre, dans le sous-secteur Umi, sont interdits :

- i) La création de nouveaux logements et de nouvelles activités
- j) Les exhaussements et remblais de toute nature engendrant une diminution de la capacité de stockage en eau ainsi que les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- k) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :
 - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone U et dans le secteur Um, sont admises sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14 :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat et leurs annexes,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...)
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone et sous réserve que cela n'aggrave pas les nuisances actuelles,
- e) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- g) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il

- n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le sous-secteur Umi, seules sont admises dans le respect des articles U 3 à U 14 et sous réserve de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation :

- h) Les extensions et annexes des habitations existantes
- i) Les extensions des bâtiments d'activité existants dont l'activité est compatible avec la destination de la zone et sous réserve que cela n'aggrave pas les nuisances actuelles,
- j) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- k) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- l) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les groupes de garages ou les aires de stationnement (permettant au moins quatre places de stationnement) ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une largeur de 4 mètres minimum peut être exigée.

Les voies d'accès en impasse d'une longueur supérieure à 25 mètres, devront avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaire en vigueur, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées, partiellement ou totalement :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes,
- soit en retrait , en tenant compte du bâti existant.

Cependant, un retrait de 5 mètres minimal peut être exigé en fonction des situations particulières (sécurité routière, visibilité, ...).

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

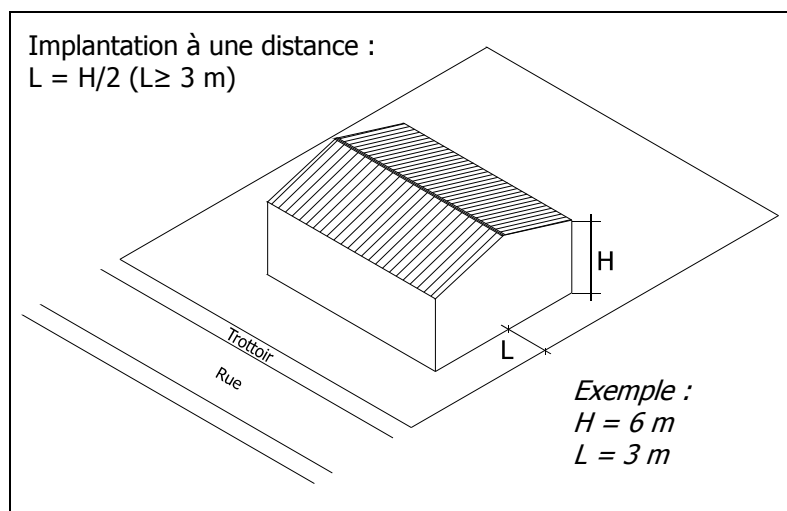
Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² seront implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² seront implantées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative."



Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

Article U 9 - Emprise au sol

Dans la zone U, aucune règle particulière n'est prescrite.

Dans le secteur Um et le sous-secteur Umi, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain sur lequel est édifiée la construction (habitation, annexe, bâtiment d'activité).

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

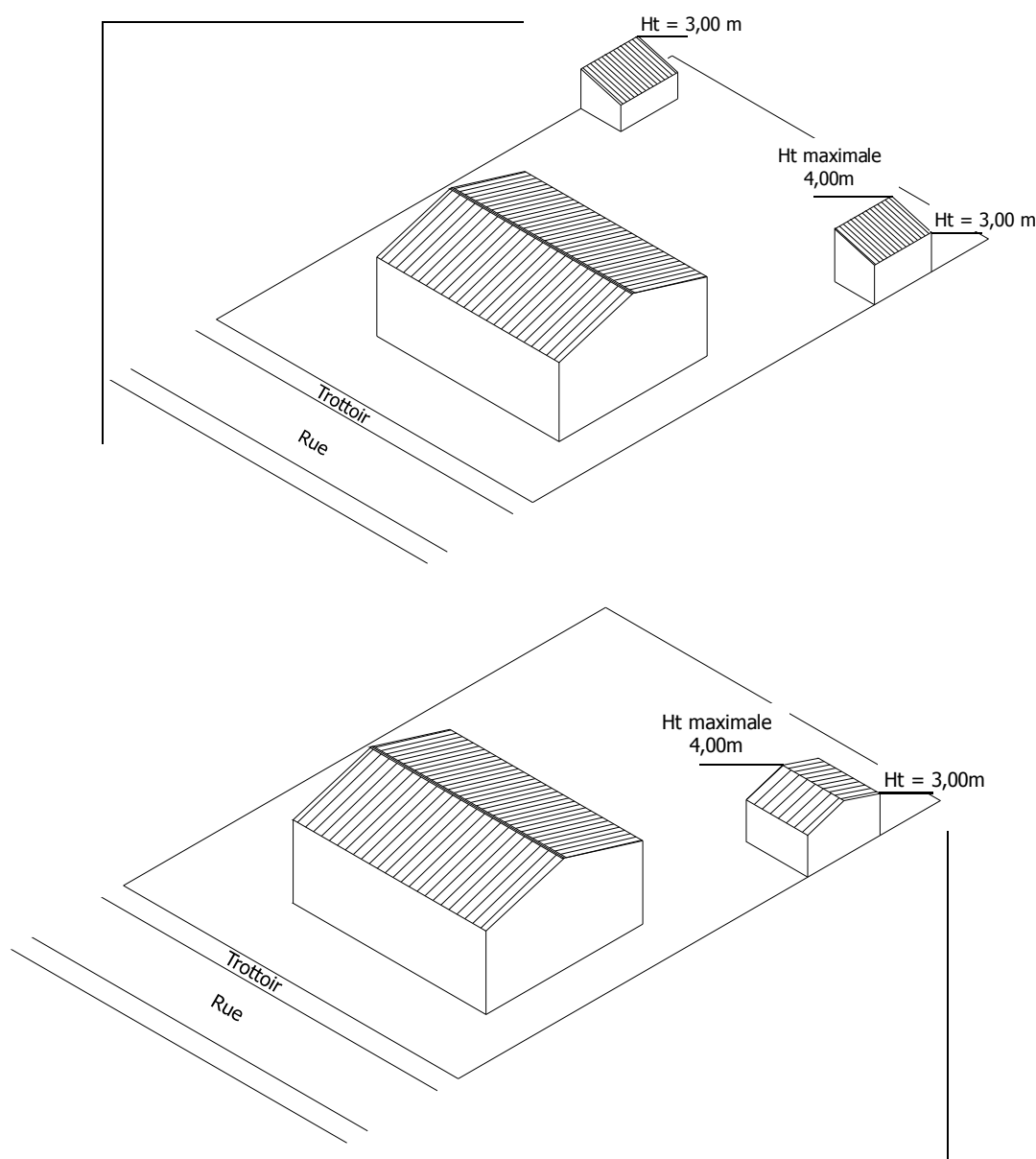
La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais à l'égout de toiture.

En ce qui concerne l'édification des constructions en contrebas des voies, la hauteur prise en compte sera mesurée à partir du niveau le plus bas du sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les établissements artisanaux devront faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère, ces règles pourront être adaptées.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine et doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percement par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Une attention particulière sera portée pour les projets de construction en ossature et bardage bois.

2. Aspect des constructions

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonnerie environnantes.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres (ton pierre locale).

Toiture

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

Les vérandas et les toitures terrasses sont exemptées de cette règle.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, les équipements publics ainsi que les extensions d'habitations peuvent être exemptés de la réglementation sur les toitures.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3. Les annexes et extensions

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc. attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieur à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement par la création d'un écran végétal.

Les annexes en bois ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment principal, leur superficie devra être inférieure à 20 m² et leur toiture sera soit en bois, soit en shingle (vert ou rouge), soit en tuile.

D'une manière générale, la toiture des annexes peut être autorisé en matériaux composite imitation tuiles de pays.

Toutefois, l'utilisation de la tôle ou tout matériaux de récupération est interdite.

4. Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Les clôtures sur rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie, soit de pierre de pays apparentes, soit enduite.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètres maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres,
- 1,80 mètres en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction,

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures végétales sont constituées par une haie vive qui pourra être complétée en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

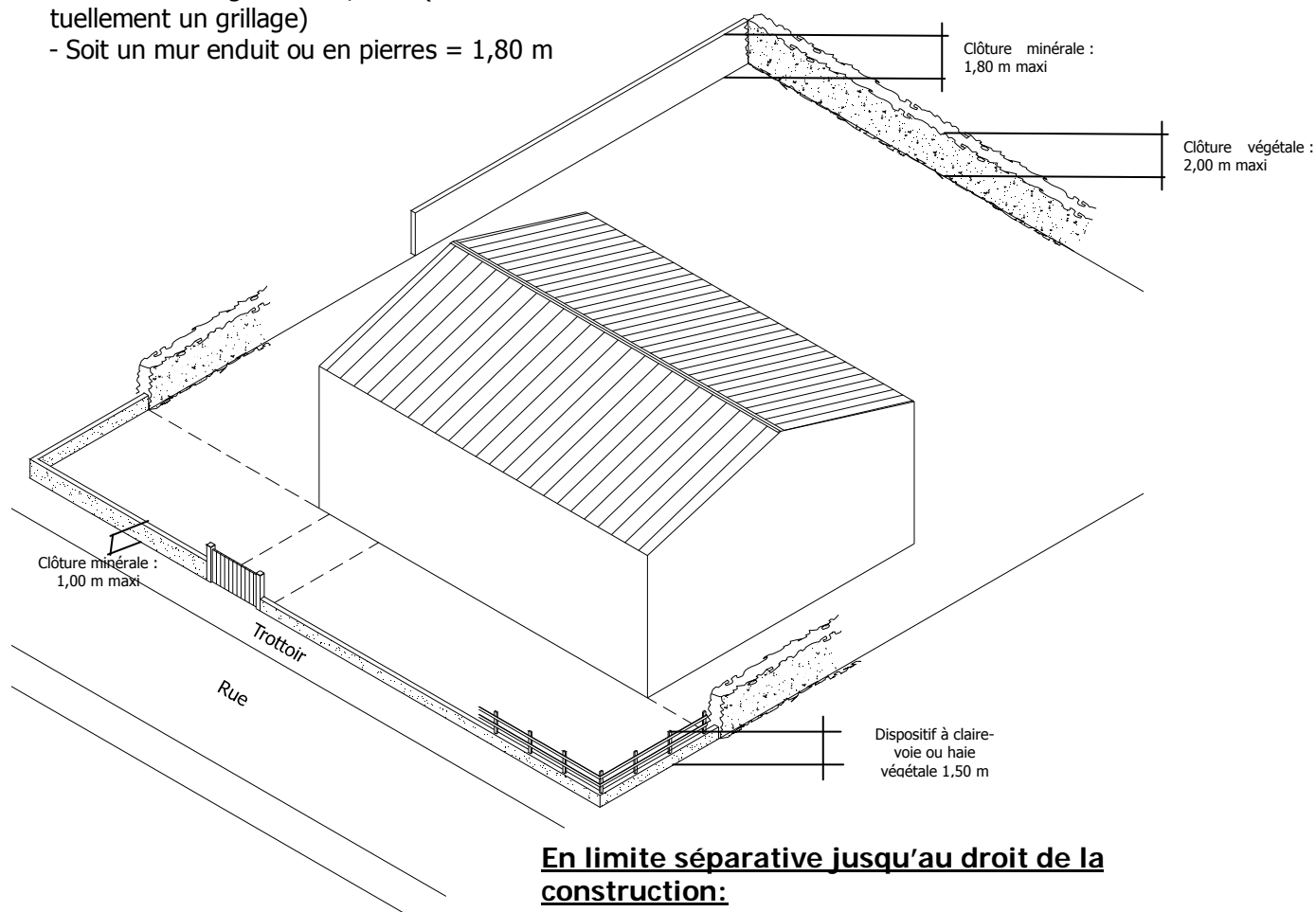
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le sous-secteur Um, les mêmes règles s'appliquent. Cependant une attention supplémentaire est demandée concernant notamment la bonne insertion de la construction dans son environnement. Il s'agit d'assurer une harmonie architecturale entre les différentes constructions :

- les maisons du marais présentent une simplicité de volume, une allure modeste et une sobriété des ornements,
- les façades sont composées généralement d'ouvertures symétriques (portes et fenêtres),
- les tons utilisés pour les façades sont doux et en harmonie avec la couleur de la pierre, du crépi naturel, du lait de chaux. Ces tons participent à l'intégration douce dans le paysage,
- le bardage est présent dans le marais, les planches sont toujours à la verticale.

L'architecture contemporaine doit s'appuyer sur des éléments fondamentaux de l'habitat traditionnel : proportion, couleur, détails caractéristiques tels que les ouvertures, les bardages bois, les piliers, les pentes de toit, ...

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations peut être exigé en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il peut être exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement (y compris le garage) par logement, sauf en cas d'impossibilité majeure liée à la configuration (venelle d'accès, largeur de façade faible, ...).

2 - Autres constructions

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Toutefois, en fonction des circonstances particulières tenant à la proximité immédiate d'espaces verts significatifs répondant aux besoins d'un secteur, existants ou prévu à court terme ou tenant à la faible densité des constructions dans un secteur, il pourra être passé outre cette exigence. Dans ce cas, une attention particulière devra être apportée au traitement des espaces publics (voirie paysagère et espace planté, etc...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Caractère des zones UE

Les zones UE sont réservées pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2,
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau (sauf dans le cadre d'un aménagement paysager),
- d) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes sauf ceux nécessaires à une activité professionnelle (vente de caravanes, ...).
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- g) Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2,

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Sont admises, sans limite minimale de superficie de terrain et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de locaux à usage artisanal, commercial et industriel liées à une activité artisanale, commerciale ou industrielle. Les implantations seront étudiées et réalisées de façon à s'intégrer dans le site et son environnement.
- b) Les logements de fonction et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services construits dans le lotissement et devant être intégrées dans le même volume le bâtiment d'activités

- c) Les extensions des bâtiments et des activités existants,
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- e) Les équipements et superstructures nécessaires à la viabilisation de la zone.
- f) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile....) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids-lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids-lourds.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le constructeur devra assurer la remise en état des chaussées et accotements suite au raccordement aux différents réseaux.

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déservoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

a) En agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la voie publique de desserte.

b) Hors agglomération

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 mètres de l'axe des Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies à l'exception des voies interne à la zone.

Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R 123-11

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

La hauteur maximales des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Caractère de la zone UL

Il s'agit de zone de loisir au Sud du centre bourg composée d'un aire de pique-nique et d'une partie du camping municipal. La totalité de ce secteur est en dehors du périmètre Natura 2000. Dans la zone UL, sont admis les constructions et les aménagements liés aux loisirs, au tourisme et aux équipements publics.

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone
- b) Les lotissements de toute nature
- c) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- d) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- e) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement...), sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs.
- b) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping,
- c) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés

- d) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- f) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières

ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres de l'axe des autres Routes Départementales et des voies publiques
- 5 mètres de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

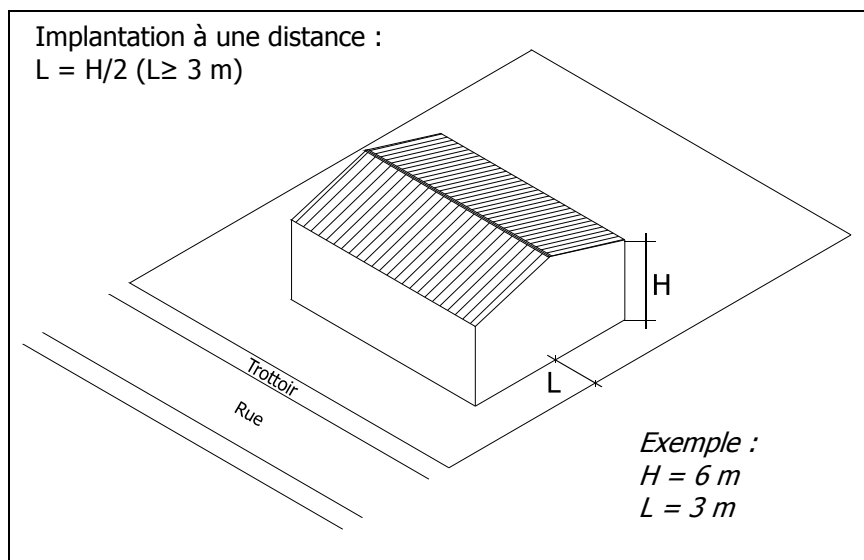
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

De manière générale, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

De plus, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement et traitées extérieurement avec les même matériaux.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Pur les terrain de camping – caravanage, il est exigé une place par tente ou caravane ainsi que 20 % de nombre d'emplacements destinés aux visiteurs et restant accessible de jour comme de nuit.

ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les terrains de camping - caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU ET 2 AU)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation avec une vocation principale d'habitat.

Deux secteurs sont distingués :

- **les secteurs 1 AU**, d'urbanisation à court terme,
 - **les secteurs 2 AU**, d'urbanisation à moyen ou long terme.
- L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- e) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur 1 AU :

Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les complexes hôteliers et les établissements commerciaux et de services.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1 AU et 2 AU :

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (éolienne, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacente.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une largeur de 4 mètres minimum peut être exigée.

Les voies, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et aux structures, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulement des eaux.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des routes départementales et des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

6.2 Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 15 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

De manière générale, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

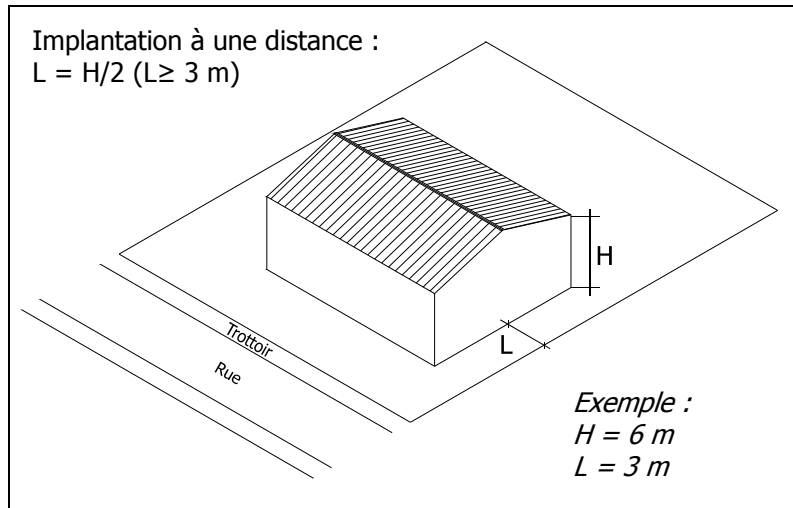
De plus, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² seront implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² seront implantées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative."



Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

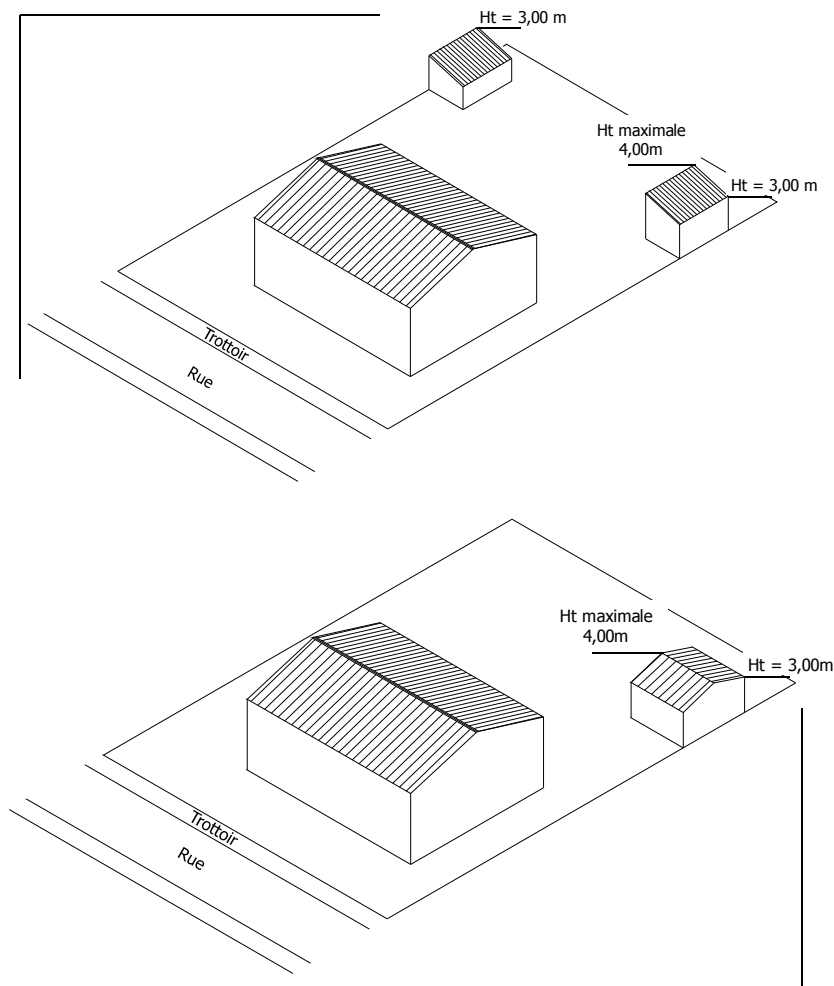
La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais à l'égout de toiture.

En ce qui concerne l'édification des constructions en contrebas des voies, la hauteur prise en compte sera mesurée à partir du niveau le plus bas du sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les établissements artisanaux devront faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère, ces règles pourront être adaptées.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine et doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percement par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Une attention particulière sera portée pour les projets de construction en ossature et bardage bois.

2. Aspect des constructions

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonnerie environnantes.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres (ton pierre locale).

Toiture

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.
Les tuiles brunes sont prohibées.
La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.
Les vérandas et les toitures terrasses sont exemptées de cette règle.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, les équipements publics ainsi que les extensions d'habitations peuvent être exemptés de la réglementation sur les toitures.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.
Tout talutage est interdit.

3. Les annexes et extensions

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement par la création d'un écran végétal.
Les annexes en bois ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment principal, leur superficie devra être inférieure à 20 m² et leur toiture sera soit en bois soit en shingle (vert ou rouge), soit en tuile.
D'une manière générale, la toiture des annexes peut être autorisée en matériaux composite imitation tuiles de pays.
Toutefois, l'utilisation de la tôle ou tout matériaux de récupération est interdite.

4. Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Les clôtures sur rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie, soit de pierre de pays apparentes, soit enduite.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètres maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres,
- 1,80 mètres en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures végétales sont constituées par une haie vive qui pourra être complétée en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

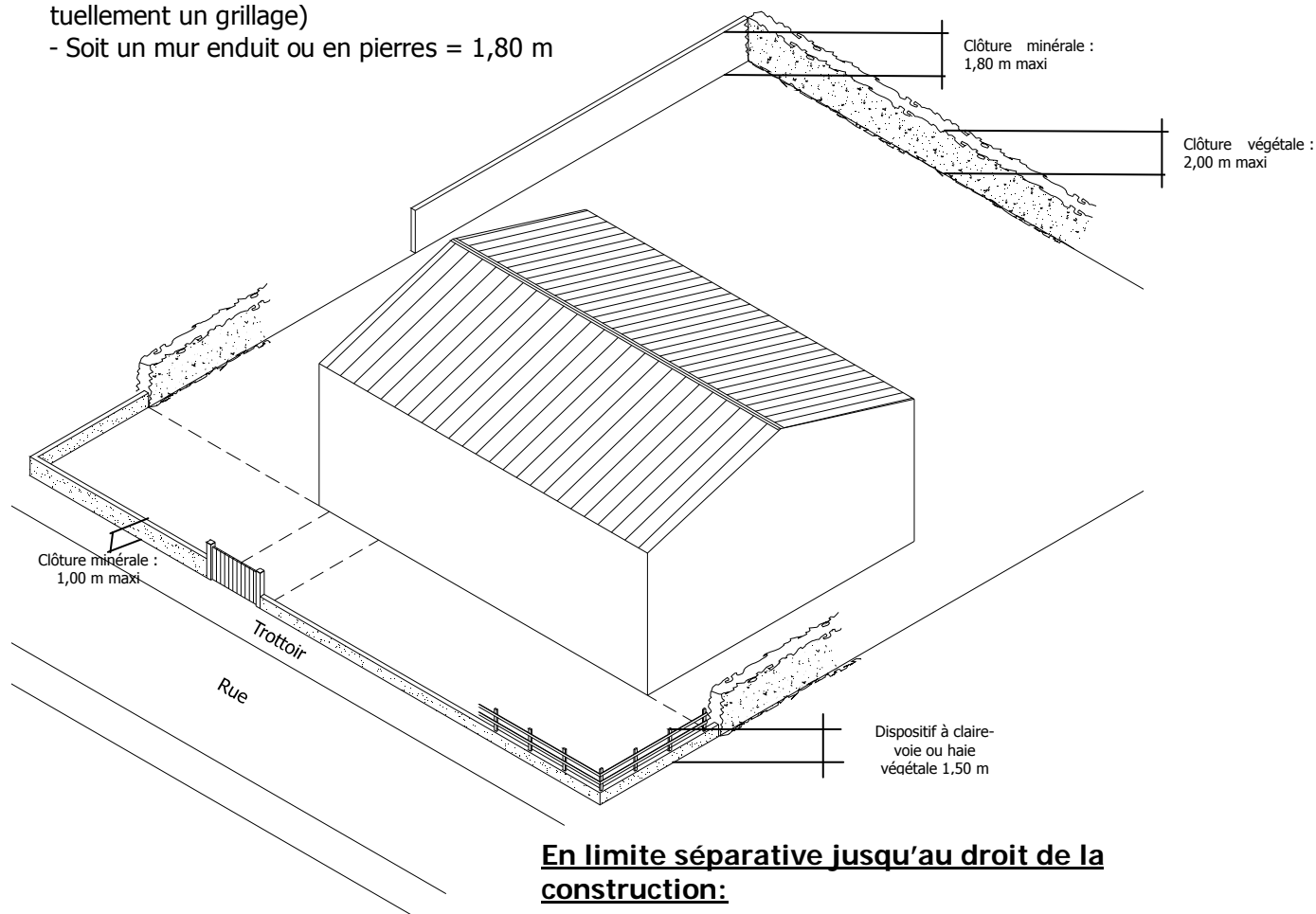
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement (y compris le garage) par logement, sauf en cas d'impossibilité majeure liée à la configuration (venelle d'accès, largeur de façade faible, ...).

2 - Autres constructions

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Toutefois, en fonction des circonstances particulières tenant à la proximité immédiate d'espaces verts significatifs répondant aux besoins d'un secteur, existants ou prévu à court terme ou tenant à la faible densité des constructions dans un secteur, il pourra être passé outre cette exigence. Dans ce cas, une attention particulière devra être apportée au traitement des espaces publics (voirie paysagère et espace planté, etc...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

Caractère des zones AUe

Les zones AUe sont réservées pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUe 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article AUe 2,
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau (sauf dans le cadre d'un aménagement paysager),
- d) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes sauf ceux nécessaires à une activité professionnelle (vente de caravanes, ...),
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- g) Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2.

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Sont admises, sans limite minimale de superficie de terrain et dans le respect des articles AUe 3 à AUe 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de locaux à usage artisanal, commercial et industriel liées à une activité artisanale, commerciale ou industrielle. Les implantations seront étudiées et réalisées de façon à s'intégrer dans le site et son environnement.

- b) Les logements de fonction et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services construits dans le lotissement et devant être intégrées dans le même volume le bâtiment d'activités,
- c) Les extensions des bâtiments et des activités existants,
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- e) Les équipements et superstructures nécessaires à la viabilisation de la zone.

ARTICLE AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La création d'accès individuels privatifs est interdite sur la RD 949.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et leur aménagement doit être conçu de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le trafic poids lourds.

Les voies en devront être aménagées à leur extrémité de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

Les parcelles devront être reliées à la voirie publique dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché, ...) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale de la zone et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès direct des lots se fera par la voie de desserte interne.

ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le constructeur devra assurer la remise en état des chaussées et accotements suite au raccordement aux différents réseaux.

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déservoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution et autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres des Routes Départementales
- 5 mètres par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

2. Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 949,
- 25 mètres de l'axe des autres RD
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

3. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe de la RD 949.

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 réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

De plus, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUe 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R 123-11

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE AUe 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

ARTICLE AUe 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement peuvent être plantés.

Pour les lotissements, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces verts, et l'aménagement des espaces libres.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL

Caractère des zones AUL

Il s'agit de secteurs dont la vocation est la création d'équipement de loisirs, de sport ou de tourisme.

Deux secteurs sont distingués :

- **le secteur AULs** correspond au pôle sportif de la commune (complexe multi-sports, terrain de football, salle culturelle...),
- **le secteur AUL** correspond à un site non aménagé, à proximité de l'aire de pique-nique et du camping municipal dont la vocation est le développement culturel et touristique de la commune.

Ces zones ne situent en-dehors des espaces Natura 2000.

ARTICLE AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone
- b) Les lotissements de toute nature
- c) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- d) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- e) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installation et aménagement ayant un rapport direct avec les activités touristique, sportives, culturelles ou de loisirs, ainsi que les équipements publics,
- b) Les terrains de camping permanents et les aires naturelles de camping,
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- d) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AULs sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions, installation et aménagement ayant un rapport direct avec les activités sportive ou de loisirs, ainsi que les équipements publics,
- b) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement,
- c) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières

ARTICLE AUL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE AUL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres de l'axe des autres Routes Départementales et des voies publiques,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

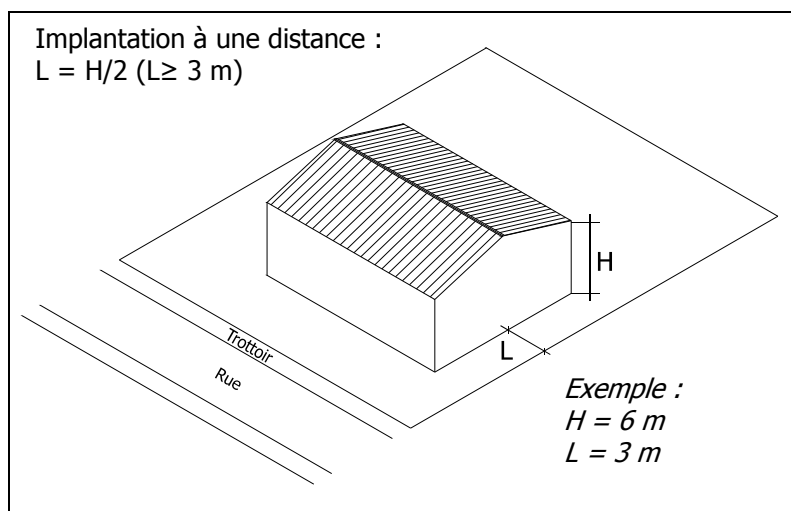
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

De manière générale, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

De plus, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement et traitées extérieurement avec les même matériaux.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Pur les terrain de camping – caravanage, il est exigé une place par tente ou caravane ainsi que 20% de nombre d'emplacements destinés aux visiteurs et restant accessible de jour comme de nuit.

ARTICLE AUL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les terrains de camping - caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Trois secteurs sont créés à l'intérieur de la zone A :

- **le secteur Ai** correspondant d'une part aux zones agricoles de la plaine calcaire à protéger en raison de la présence d'oiseaux à protéger, et d'autre part aux secteurs Sud du centre bourg en marge de la frange bâtie. Dans le secteur Ai, toute construction est interdite (y compris le logement de fonction).
- **le secteur An** correspondant à une exploitation agricole existante implantées au sein du périmètre Natura 2000. Un règlement spécifique est créé limitant au strict minimum la constructibilité de cette zone. Seule les extensions des exploitations en place sont autorisées.
- **un secteur Ae** correspondant au périmètre de protection de 500 mètres autour du parc éolien autorisé au Nord de la Commune. Dans ce secteur, toute construction est interdite (y compris le logement de fonction).
- **un secteur Afe** identifiant la ferme équestre du Moulin de Racaudet.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc.
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.
- f) Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation exceptés ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article A2, à condition qu'il ne soit pas réalisées dans une zone humide ou inondable.

- h) L'ouverture de carrières et de gravières.
- i) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :
 - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
Le logement de fonction de l'exploitant sera autorisé sous réserve :
 - qu'il soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole (activité d'élevage et autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole).
 - qu'il soit implanté en priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité, localisé sur une parcelle jouxtant un terrain déjà construit, ce au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.
 - en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, la maison de l'exploitant ne pourra être autorisée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - dans le cas d'exploitation sous forme sociétaire, le nombre de logements de fonction sera étudié au cas par cas.
- b) L'extension des logements existants sans création de logement supplémentaire et la création de bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...)
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à l'exploitation agricole (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- f) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone.

- h) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, réserves de substitution, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
 Dans les secteurs concernés par Natura 2000 (Ai, An et Ae), les réserves de substitution doivent être d'usage collectif.
- i) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- j) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- k) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur An sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes
 Le logement de fonction de l'exploitant sera autorisé sous réserve :
- qu'il soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole (activité d'élevage et autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole).
 - qu'il soit implanté en priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité, localisé sur une parcelle jouxtant un terrain déjà construit, ce au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.
 - en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, la maison de l'exploitant ne pourra être autorisée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - dans le cas d'exploitation sous forme sociétaire, le nombre de logements de fonction sera étudié au cas par cas.
- b) L'extension des logements existants sans création de logement supplémentaire et la création de bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à **une exploitation agricole existante** (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.

- f) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- g) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) Les réserves de substitution, à condition être d'usage collectif.
- i) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans les secteurs Ai sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les travaux et aménagement d'intérêt collectif ne relevant pas de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Sont également autorisées, les réserves de substitution, à condition être d'usage collectif.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteurs Ae sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les installations liées au parc éolien.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une opération autorisée dans la zone.
- c) Les réserves de substitution, à condition être d'usage collectif.
- d) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Dans le secteur Afe sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les aménagements et constructions strictement liés et nécessaires à une exploitation agricole à vocation équestre.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à une exploitation agricole à vocation équestre (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).

- c) Le développement d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension ou aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole à vocation équestre.
- d) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre des réglementations applicables aux activités autorisées dans le secteur Afe.
- e) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à la réglementation en vigueur, à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole à vocation équestre ou à une opération autorisée dans la zone.
- g) La maison de l'exploitant qui ne sera construite qu'après réalisation des bâtiments de l'exploitation agricole à vocation équestre.
- h) L'extension des logements existants sans création de logement supplémentaire et la création de bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- i) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- j) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- k) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- l) Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, seules sont autorisées:
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies à créer doivent avoir un minimum de 4 mètres de largeur.

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

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

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voie publiques ou privées.

2. Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 949,
- 25 mètres de l'axe des autres Routes Départementales et autres voies publiques ou privées,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publique.

3. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe de la RD 949.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux bâtiments d'activité agricole,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération ou en dehors des espaces urbanisés :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitations doivent être éloignées de 4 mètres minimum.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R11-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

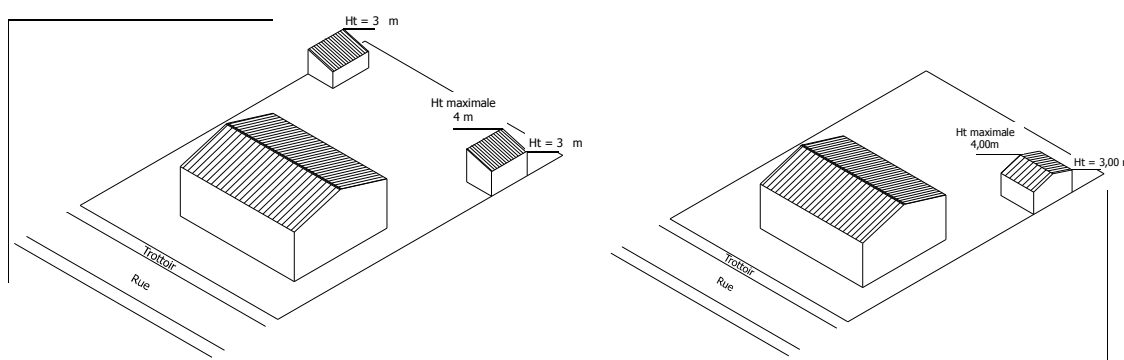
Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.



Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 Autres constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

Dispositions applicables aux bâtiments d'exploitation agricole :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Dispositions applicables aux logements de fonction des exploitants agricoles :

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine et doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Une attention particulière sera portée pour les projets de construction en ossature et bardage bois.

2. Aspect des constructions

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonnerie environnantes.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres (ton pierre locale).

Toiture

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

Les vérandas et les toitures terrasses sont exemptées de cette règle.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, les équipements publics ainsi que les extensions d'habitations peuvent être exemptés de la réglementation sur les toitures.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3. Les annexes et extension

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieur à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement par la création d'un écran végétal.

Les annexes en bois ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment principal, leur superficie devra être inférieure à 20 m² et leur toiture sera soit en bois, soit en shingle (vert ou rouge), soit en tuile.

D'une manière générale, la toiture des annexes peut être autorisée en matériaux composite imitation tuiles de pays.

Toutefois, l'utilisation de la tôle ou tout matériaux de récupération est interdite.

4. Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue sept secteurs :

- le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger en raison de sa richesse écologique (inconstructible),
- le secteur Nr** : secteur réservé aux équipements liés à la réserve biologique de Nalliers - Mouzeuil - Saint Martin,
- le secteur NI** : secteur naturel ouvert au public (randonnée, ...) inclus dans le périmètre Natura 2000,
- le secteur Np** : secteur naturel de protection limitrophe de secteurs habités du bourg ou de Chevrette, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes ainsi que la création d'annexes,
- le secteur Nh** : secteur naturel habité où l'évolution du bâti existant peut être autorisée,
- le secteur Nhl** : secteur naturel de loisirs associatif où seuls les aménagements liés aux équipements existants sont autorisés,
- le secteur Nhc** : secteur naturel habité, où la constructibilité ponctuelle peut être autorisée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont répertoriées comme devant être préservées de toute destruction même partielle à l'exception des cas prévus par le SDAGE Loire Bretagne et ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment :

- a) Les lotissements de toute nature.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les établissements industriels et les dépôts.
- d) L'ouverture de carrière et de gravière.

- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'exploitation agricole, à la réalisation d'une opération d'intérêt général, ceux liés à la valorisation d'un patrimoine collectif ou ceux permettant l'entretien et l'aménagement du régime hydraulique du marais.
- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- g) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- h) Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage, à l'exception :
 - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs Ns, sont admis, dans le respect des articles N 3 à N 14 et à condition de ne pas relever de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement, les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à l'outils épuratoire et à la gestion des milieux naturels (notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques).

Dans le secteur Nr, sont admis, dans le respect des articles N 3 à N 14 et à condition de ne pas relever de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement, les occupations et utilisations du sols suivantes :

- a) Les constructions, aménagements, installations et équipements légers d'accueil du public (sanitaires, aires de jeux, aires de stationnement...) liés à la réserve biologique de Nalliers - Mouzeuil - Saint Martin.
- b) Les abris liés aux installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des réseaux hydrographiques à condition qu'ils soient intégré dans leur environnement (enduit, écran végétal,...).
- c) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs NI, sont admis, dans le respect des articles N 3 à N 14 et à condition de ne pas relever de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement, les petits édifices de service

à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

Dans les secteurs Nhl, sont admis, dans le respect des articles N 3 à N 14 et à condition de ne pas relever de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement, les aménagements liés aux équipements existants dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

Dans les secteurs Np sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les extensions sans création de logement supplémentaire des constructions existantes.
- b) La confortation et l'extension des activités en place.
- c) Les annexes des constructions existantes (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- d) Les abris liés aux installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des réseaux hydrographiques à condition qu'ils soient intégré dans leur environnement (enduit, écran végétal,...).
- e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- f) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- g) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nh sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les extensions sans création de logement supplémentaire des constructions existantes.
- b) La confortation et l'extension des activités en place.
- c) La création de logements et d'activités par transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
 - qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité, notamment en respectant les distances réglementaires s'appliquant aux bâtiments d'élevage,
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- d) Les annexes des constructions existantes (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).

- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs Nhc sont admis, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...),
- b) Les extensions sans création de logement supplémentaire des constructions existantes,
- c) la confortation et l'extension des activités en place,
- d) La création de logements et d'activités par transformation du bâti existant, à condition :
- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
 - qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité, notamment en respectant les distances réglementaires s'appliquant aux bâtiments d'élevage,
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- e) Les annexes des constructions existantes (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...),
- f) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- g) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, au tourisme ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable, si il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voie publiques ou privées.

2. Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 949,
- 15 mètres de l'axe des autres Routes Départementales et autres voies publiques ou privées.

3. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe de la RD 949.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux bâtiments d'activité agricole,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération ou en dehors des espaces urbanisés, si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

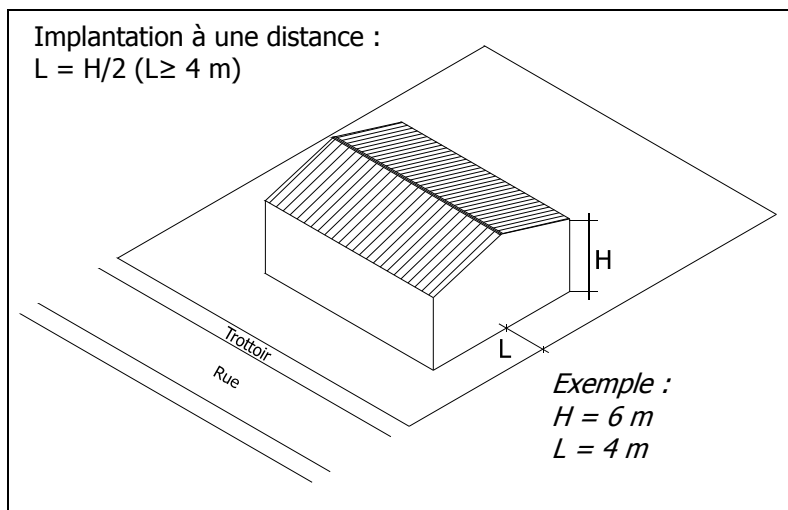
De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions et installations visées à l'article N 2 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2$ ou supérieure à 3 mètres)."

Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² seront implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² seront implantées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.



Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nh et sous-secteur Nhc, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain sur lequel est édifiée la construction (habitation, annexe, bâtiment d'activité).

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

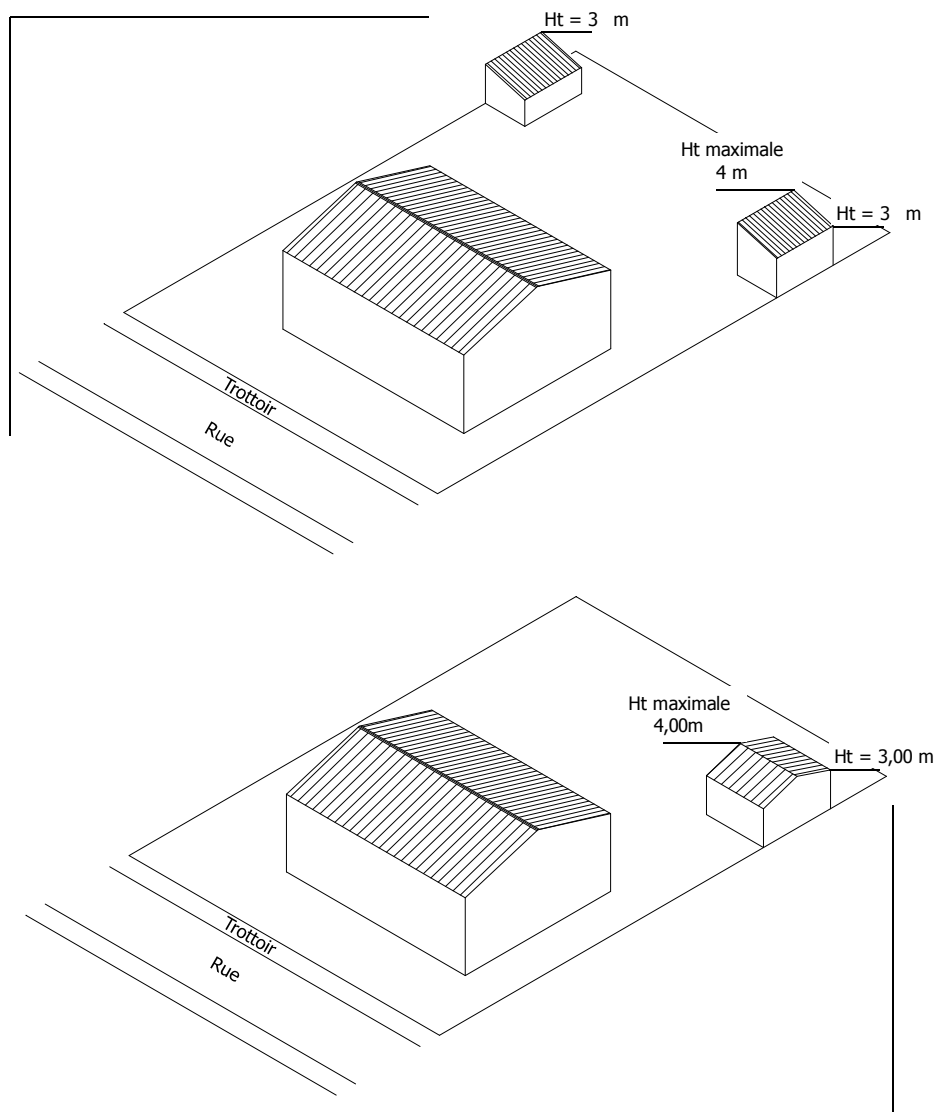
La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant.

Dans les secteurs Nh et Nhc, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager, ...).

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine et doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percement par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Une attention particulière sera portée pour les projets de construction en ossature et bardage bois.

2. Aspect des constructions

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonnerie environnantes.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres (ton pierre locale).

Toiture

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

Les vérandas et les toitures terrasses sont exemptées de cette règle.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, les équipements publics ainsi que les extensions d'habitations peuvent être exemptés de la réglementation sur les toitures."

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3. Les annexes et extension

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc. attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement par la création d'un écran végétal.

Les annexes en bois ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment principal, leur superficie devra être inférieure à 20 m² et leur toiture sera soit en bois, soit en shingle (vert ou rouge), soit en tuile.

D'une manière générale, la toiture des annexes peut être autorisée en matériaux composite imitation tuiles de pays.

Toutefois, l'utilisation de la tôle ou tout matériaux de récupération est interdite.

4. Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Les clôtures sur rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie, soit de pierre de pays apparentes, soit enduite.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètres maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres,
- 1,80 mètres en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures végétales sont constituées par une haie vive qui pourra être complétée en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

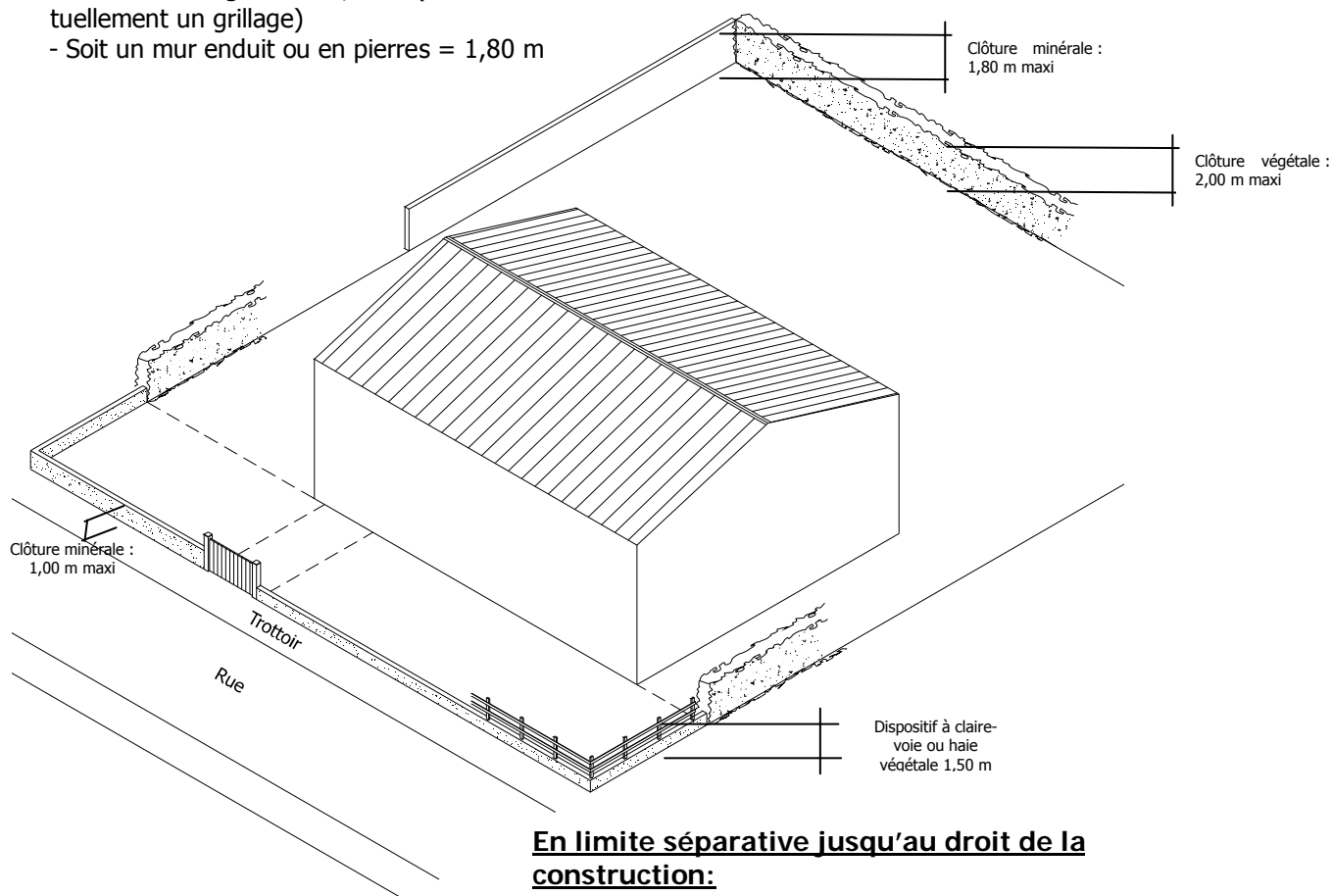
Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions. Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Nhc, les mêmes règles s'appliquent. Cependant une attention supplémentaire est demandée concernant notamment la bonne insertion de la construction dans son environnement. Il s'agit d'assurer une harmonie architecturale entre les différentes constructions :

- les maisons du marais présentent une simplicité de volume, une allure modeste et une sobriété des ornements,
- les façades sont composées généralement d'ouvertures symétriques (portes et fenêtres),
- les tons utilisés pour les façades sont doux et en harmonie avec la couleur de la pierre, du crépi naturel, du lait de chaux. Ces tons participent à l'intégration douce dans le paysage,
- le bardage est présent dans le marais, les planches sont toujours à la verticale.

L'architecture contemporaine doit s'appuyer sur des éléments fondamentaux de l'habitat traditionnel : proportion, couleur, détails caractéristiques tels que les ouvertures, les bardages bois, les piliers, les pentes de toit, ...

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé