

→ COMMUNE DE AMANLIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

→ Dossier d'approbation

POS/PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation	Modifications
Elaboration			12/09/1988	27/01/1989, 18/11/1991, 10/07/1998, 19/05/2000
Révision n°1	07/04/2006	14/12/2007	24/06/2008	



Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	9
1 ORGANISATION DU REGLEMENT	9
1.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	9
2 GRANDES DEFINITIONS	10
2.1 Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	10
2.2 Le coefficient d'emprise au sol	12
2.3 Les hauteurs d'immeubles	12
2.4 Lotissements anciens.....	12
2.5 Permis de construire valant division	12
2.6 Unité foncière ou terrain	13
2.7 Fonds de terrain	13
2.8 Limites latérales.....	15
2.9 Voies ouvertes à la circulation.....	15
2.10 Bâtiments annexes.....	16
2.11 Extension	17
2.12 Activités existantes	17
2.13 Logements de fonction.....	17
2.14 Vis-à-vis.....	17
II. DISPOSITIONS GENERALES	18
1 DISPOSITIONS A APPLIQUER.....	18
1.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :	18
1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :	18
1.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :	18
1.4 Sites archéologiques :	18
2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	19
2.1 Les zones urbaines.....	19
2.2 Les zones à urbaniser	19
2.3 Les zones agricoles et naturelles.....	19
4 ADAPTATIONS MINEURES	20
5 MARGES DE REcul.....	20
6 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	21
6 RAPPELS	21
6.1 Coupes et abattages d'arbres.....	21
6.2 Défrichement.....	22
6.3 Autres travaux.....	22

6.4 Zones humides	22
6.5 Espaces Boisés Classés	22
6.6 Clôtures	23
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
1 ZONE UC	24
ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	24
ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	24
ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE	25
ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	26
ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	26
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28
ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	28
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	29
ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	29
ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	30
ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
2 ZONE UE	31
ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	31
ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	31
ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE.....	32
ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	33
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	33
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	35
ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	36
ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	36
ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	37
ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
3 ZONE UL	38

ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	38
ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	38
ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE.....	38
ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	39
ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	40
ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	40
ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	41
ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	42
ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	42
ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	42
ARTICLE UL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
1 Zone 1 AUE	43
ARTICLE 1 AUE : 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	43
ARTICLE 1 AUE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	44
ARTICLE 1 AUE 3 : ACCES ET VOIRIE	45
ARTICLE 1 AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	46
ARTICLE 1 AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	47
ARTICLE 1 AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	47
ARTICLE 1 AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
ARTICLE 1 AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	49
ARTICLE 1 AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE 1 AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE 1 AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	49
ARTICLE 1 AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	50
ARTICLE 1 AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	50
ARTICLE 1 AUE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
2 ZONE 1 AUL.....	52
ARTICLE 1 AUL : 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	52
ARTICLE 1 AUL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	52
ARTICLE 1 AUL 3 : ACCES ET VOIRIE.....	52

ARTICLE 1 AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	53
ARTICLE 1 AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	53
ARTICLE 1 AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	54
ARTICLE 1 AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	55
ARTICLE 1 AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	55
ARTICLE 1 AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE 1 AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE 1 AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	56
ARTICLE 1 AUL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	56
ARTICLE 1 AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	56
ARTICLE 1 AUL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56
3 ZONE 2 AU	57
ARTICLE 2 AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	57
ARTICLE 2 AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	57
ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE.	57
ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	58
ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	58
ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	58
ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59
ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	60
ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	60
ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	60
ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	60
ARTICLE 2 AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
4 ZONE 2 AUA	61
ARTICLE 2 AUA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	61
ARTICLE 2 AUA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	61
ARTICLE 2 AUA 3 : ACCES ET VOIRIE.....	61
ARTICLE 2 AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	62
ARTICLE 2 AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	62
ARTICLE 2 AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	62
ARTICLE 2 AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63

ARTICLE 2 AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	64
ARTICLE 2 AUA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE 2 AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE 2 AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	64
ARTICLE 2 AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	64
ARTICLE 2 AUA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	64
ARTICLE 2 AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	64
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	65
1 ZONE A.....	65
ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	65
ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	65
ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.....	68
ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	68
ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	69
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	69
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	71
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	71
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	72
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	72
ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	72
ARTICLE A 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	73
2 ZONE NA.....	74
ARTICLE NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	74
ARTICLE NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	74
ARTICLE NA 3 : ACCES ET VOIRIE.....	78
ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	78
ARTICLE NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	79
ARTICLE NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	80
ARTICLE NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	81
ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	81
ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	82
ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	82

ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	82
ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	83
ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	83
ARTICLE NA 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	83
3 ZONE NPA	84
ARTICLE NPA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	84
ARTICLE NPA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	84
ARTICLE NPA 3 à NPA 5	84
ARTICLE NPA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	85
ARTICLE NPA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	85
ARTICLE NPA 8 à NPA 14	86
4 ZONE NPL.....	87
ARTICLE NPL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	87
ARTICLE NPL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	87
ARTICLE NPL 3 : ACCES ET VOIRIE.....	88
ARTICLE NPL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	88
ARTICLE NPL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	89
ARTICLE NPL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	89
ARTICLE NPL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	91
ARTICLE NPL 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	91
ARTICLE NPL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	91
ARTICLE NPL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	91
ARTICLE NPL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	91
ARTICLE NPL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	92
ARTICLE NPL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	92
ARTICLE NPL 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	92
5 ZONE NPB	93
ARTICLE NPB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	93
ARTICLE NPB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	93
ARTICLE NPB 3 : ACCES ET VOIRIE.	93
ARTICLE NPB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	94
ARTICLE NPB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	95
ARTICLE NPB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	95
ARTICLE NPB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	96

ARTICLE NPB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	97
ARTICLE NPB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	97
ARTICLE NPB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	97
ARTICLE NPB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	97
ARTICLE NPB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	97
ARTICLE NPB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	98
ARTICLE NPB 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	98
6 ZONE NH	99
ARTICLE NH 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	99
ARTICLE NH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	99
ARTICLE NH 3 : ACCES ET VOIRIE	101
ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	101
ARTICLE NH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	102
ARTICLE NH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	103
ARTICLE NH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	104
ARTICLE NH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	104
ARTICLE NH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	104
ARTICLE NH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	105
ARTICLE NH 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	105
ARTICLE NH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	105
ARTICLE NH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	106
ARTICLE NH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	106

I. NOTE LIMINAIRE

1 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant

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

- Article 1 : Les types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à des conditions spéciales

1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : accès et voirie
- Article 4 : desserte par les réseaux
- Article 5 : caractéristiques des terrains
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : emprise au sol des constructions
- Article 10 : hauteur maximale des constructions
- Article 11 : aspect extérieur et clôtures
- Article 12 : stationnement des véhicules
- Article 13 : espaces libres et plantations

1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

La section 3 définit les densités.

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

2 GRANDES DEFINITIONS

2.1 Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article R 123.10 : « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface de terrain.

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

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

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D° n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.
- f) Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

2.2 Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toute partie de construction constitutive de la SHOB (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel) et les éléments en saillie non créateurs de SHOB et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles intéressé par le projet de construction)

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

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

2.3 Les hauteurs d'immeubles

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

2.4 Lotissements anciens

Pour les lotissements de plus de 10 ans, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront pas satisfaire aux règles du lotissement que dans les cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

2.5 Permis de construire valant division

Le permis de construire valant division relève dorénavant du nouvel article R 431.24, la définition est la suivante :

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une associa-

tion syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

2.6 Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

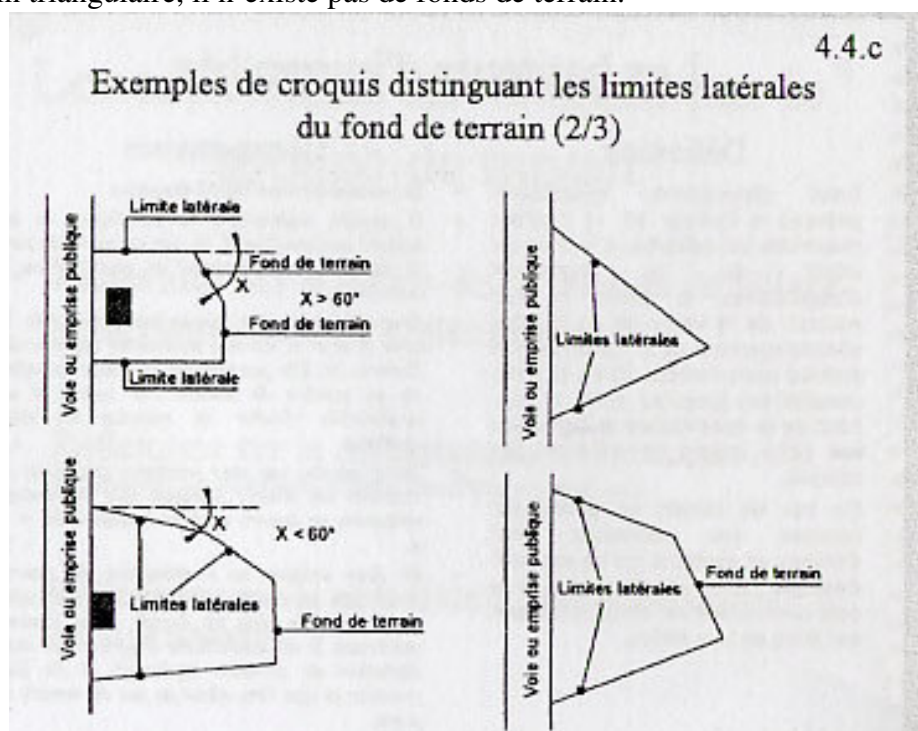
2.7 Fonds de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Le fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifié la construction.

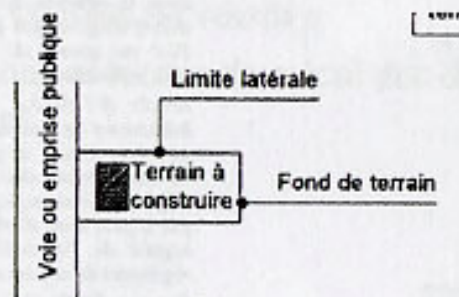
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

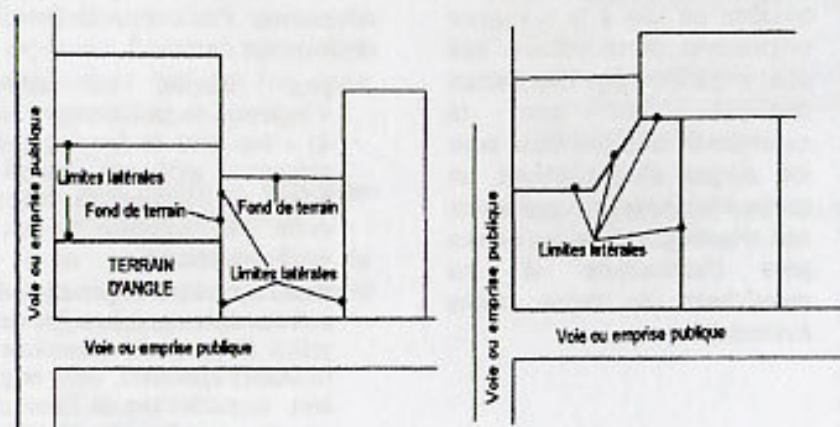
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

Il faut noter que la qualification de la limite s'effectue toujours pour le terrain où se situe le projet



4.4.d

Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (3/3)



2.8 Limites latérales

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

2.9 Voies ouvertes à la circulation

Sont considérées comme voies, toutes voies existantes ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

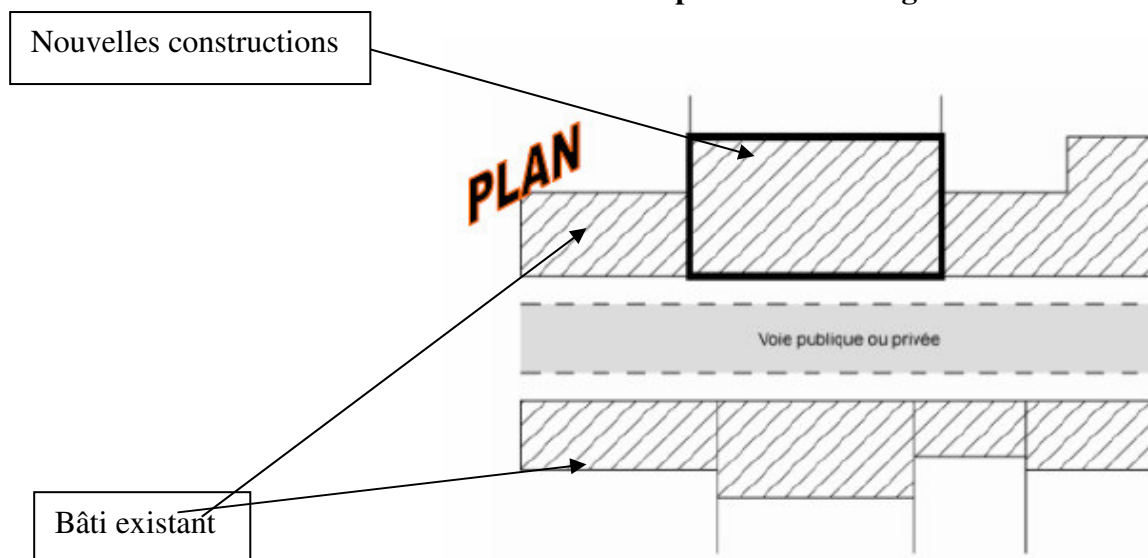
Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L 123.2.c ou L 123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

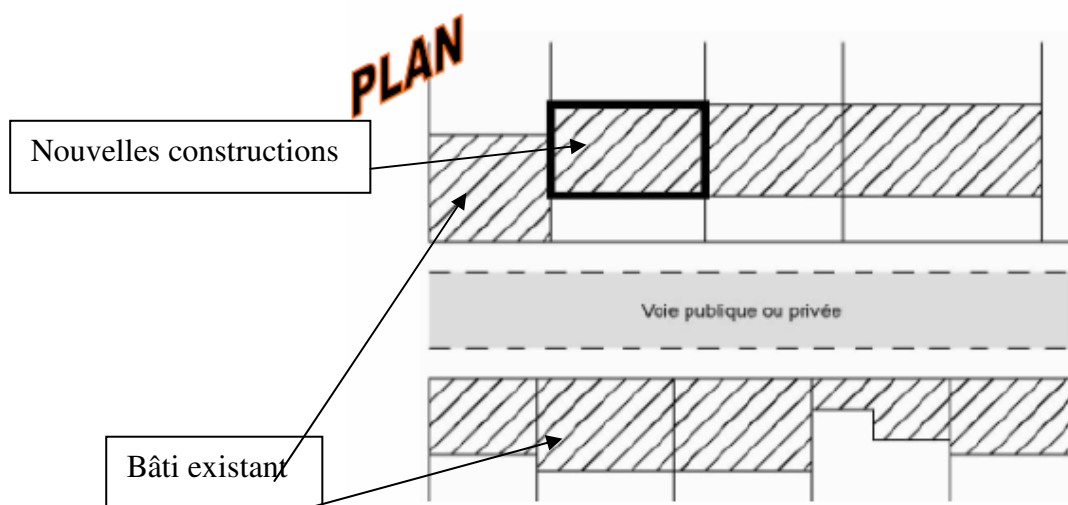
Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Exemples d'implantation par rapport à la voie :

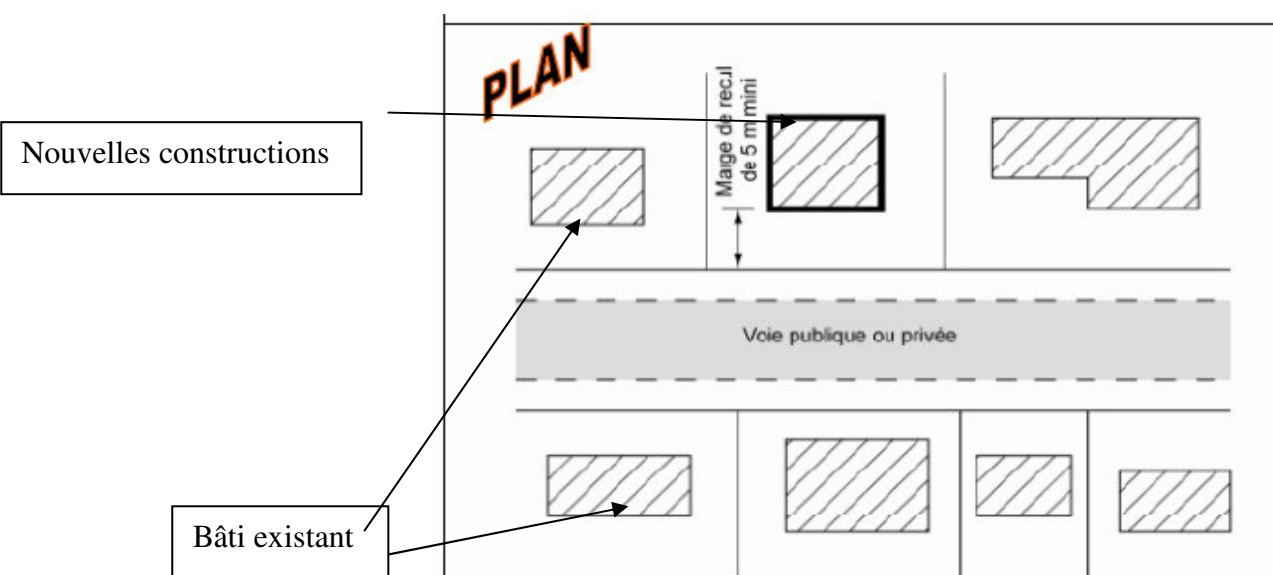
Implantation à l'alignement



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



2.10 Bâtiments annexes

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

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

2.11 Extension

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accollée** à celle-ci.

2.12 Activités existantes

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

2.13 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitation, et quelquefois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour l'horticulture et les maraîchers (de façon moins évidente)

2.14 Vis-à-vis

Dans le cas de façade en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à #la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 9 m.

Si les façades en vis à vis ont une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 4 m

Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m

II. DISPOSITIONS GENERALES

1 DISPOSITIONS A APPLIQUER

1.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :

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

1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

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

1.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).

1.4 Sites archéologiques :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuite (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toutes découvertes archéologiques (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doivent être signalées immédiatement au Maire de la commune ou au « Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00 »

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

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003 et le décret n° 2002.89 du 16.01.2002 relatif aux procé-

dures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004-490 du 03.06.2004 « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17.01.2004 susvisée »

2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent en également les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

2.1 Les zones urbaines

La zone centrale UC délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC

La zone d'extension UE délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE

La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UL

2.2 Les zones à urbaniser

La zone d'extension à court terme 1 AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AU

La zone d'extension ultérieure 2 AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2 AU.

2.3 Les zones agricoles et naturelles

La zone agricole strictement protégée A délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.

La zone d'habitat diffus NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.

La zone diffuse d'activité artisanale NAa délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NAa.

La zone de carrière NAc délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NAc.

La zone de hameau constructible NH délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NH

La zone de protection stricte NPA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPA

La zone naturelle de protection NPB délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPB

La zone naturelle de loisirs NPL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPL.

4 ADAPTATIONS MINEURES

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

5 MARGES DE REcul

Sont interdits dans les marges de recul liées aux RD 777, 32, 36, 37, 92, 93 et 234 portées aux plans :

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

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² construits dans le prolongement de l'habitation existante.

6 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

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

6 RAPPELS

6.1 Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés

6.2 Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

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

6.3 Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret.

6.4 Zones humides

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé il est annexé au PLU (annexes 9), les zones humides repérées dans le cadre de cet inventaire sont protégées par une zone naturelle de protection stricte NPA.

Les constructions et occupations du sol de toute nature, soumise ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau sont interdites)

"toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, les remblais, les déblais, les drainages...".

6.5 Espaces Boisés Classés

Sont soumis à déclaration préalable au titre des articles L 123.13, L 130.1, L 142.11 et R 123.11, R 130.1 et R 142.2) du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de la Loi Paysages article L 123.1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoins. Ils pourront être cependant modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueurs, espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

6.6 Clôtures

Depuis le 01 octobre 2007, les clôtures ne sont plus soumises à déclaration préalable. Une délibération du Conseil Municipal devra être prise pour maintenir sur une zone ou plusieurs zones la déclaration préalable.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. Les caractéristiques d'urbanisation sont denses et le bâti est le plus souvent réalisé à l'alignement sur un parcellaire généralement étroit.

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

La zone UC est soumise au permis de démolir.

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Sont interdits les campings, aires de stationnement de caravanes même de moins de 3 mois et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

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

Sont autorisées les piscines couvertes individuelles

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...).

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Les bâtiments annexes nouveaux s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains situés en cœur d'îlot.

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 11 m au faîtage

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m à l'égout du toit.

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

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

Dans les limites de hauteur fixées ci-dessus, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ne permet pas d'édifier un entier d'étages droits.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture de la région.

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

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

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera exigé une place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle par nouveau logement.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2 ZONE UE

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

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

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Sont interdits les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 421-23 f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

Sont interdits les campings, aires de stationnement de caravanes même de moins de 3 mois et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

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

Est autorisé l'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations agricoles, artisanaux, industriels ou dépôts existants dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement

Sont autorisées es piscines couvertes individuelles

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des trottoirs devront desservir le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

2 Voirie

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

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des trottoirs, chaussées piétonnes desserviront le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules...)

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la voie

Les garages seront implantés avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

Les bâtiments annexes nouveaux s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

3 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 70 % de la parcelle

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 50 m² y compris l'existant.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions collectives est de 11 m au faîtage

La hauteur maximale des maisons d'habitation particulière ne pourra excéder R+1+combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Pour les opérations d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement extérieure pour deux lots dans les espaces communs pour les visiteurs

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations, il sera intégré au minimum 10 % d'espaces verts dans les espaces communs (hors bassins tampons)

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone.

ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

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

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales :

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

3 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBA- NISER

1 Zone 1 AUE

La zone 1 AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

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

ARTICLE 1 AUE : 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Sont interdits les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 421.23 f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

Sont interdits les campings, aires de stationnement de caravanes même de moins de 3 mois et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1 AUE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

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

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, notwithstanding les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Sont autorisées les piscines couvertes individuelles

Sont autorisées la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Est autorisée la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

La zone 1 AUE de la Longuerais pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies ou des réseaux. Les terrains seront urbanisés en une opération comportant au minimum 9 logements.

La servitude de projet n°1 au titre de l'article L 123-2d du code de l'urbanisme s'applique sur cette zone selon le programme suivant :

Les opérations de plus de 9 logements devront comporter 10 % de logements locatifs sociaux (lorsque le pourcentage ne correspondra pas à un nombre entier de logement, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Les opérations de plus de 9 logements devront comporter 20 % de logements locatifs intermédiaires (lorsque le pourcentage ne correspondra pas à un nombre entier de logement, il sera arrondi à l'unité supérieure.

La zone 1 AUE du Cormier pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies ou des réseaux.

La zone devra être urbanisée en une ou plusieurs opérations d'une surface de terrain d'au moins 7000 m² comportant un nombre minimum de 9 logements.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas de rattachement d'une parcelle à un terrain bâti d'une zone limitrophe dès lors que cette opération ne gênera pas l'urbanisation du reste de la zone 1 AUE.

La servitude de projet n°2 au titre de l'article L 123-2d du code de l'urbanisme s'applique sur cette zone selon le programme suivant :

Les opérations de plus de 9 logements devront comporter 10 % de logements locatifs sociaux (lorsque le pourcentage ne correspondra pas à un nombre entier de logement, il sera arrondi à l'unité supérieure).

Les opérations de plus de 9 logements devront comporter 20 % de logements locatifs intermédiaires (lorsque le pourcentage ne correspondra pas à un nombre entier de logement, il sera arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE 1 AUE : 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi tour

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des trottoirs, chaussées piétonnes desserviront le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

ARTICLE 1 AUE 4 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules...)

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE 1 AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1 AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Les garages seront implantés avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie

Les bâtiments annexes nouveaux s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 70 % de la parcelle

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 50 m² y compris l'existant.

ARTICLE 1 AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions collectives est de 14 m au faîtage

La hauteur maximale des maisons d'habitation particulière ne pourra excéder R+1+combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1 AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

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

ARTICLE 1 AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Dans les opérations d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement extérieure pour 2 lots dans les espaces communs

ARTICLE 1 AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations, il sera intégré au minimum 10 % d'espaces verts dans les espaces communs (hors bassins tampons)

ARTICLE 1 AUE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2 ZONE 1 AUL

La zone 1 AUL est une zone réservée pour l'accueil futur des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

ARTICLE 1 AUL : 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone.

ARTICLE 1 AUL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

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

ARTICLE 1 AUL 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE 1 AUL 4 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE 1 AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1 AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement et ou avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE 1 AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales :

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

3 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE 1 AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1 AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 AUL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE 1 AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE 2 AU

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

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

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

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

ARTICLE 2 AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE 2 AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

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

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

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

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

Les garages seront implantés avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie

Les bâtiments annexes nouveaux s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de parcelle.

3 Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolon-

gement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

4 ZONE 2 AUA

La zone 2 AUA a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure liée à l'activité artisanale.

Il s'agit d'une zone réservée à l'extension de la zone d'activité intercommunale du Bois Teillay gérée par la Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Fées.

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

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

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

ARTICLE 2 AUA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE 2 AUA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, notwithstanding les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

ARTICLE 2 AUA 3 : ACCES ET VOIRIE.

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

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

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la voie

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE 2 AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de parcelles :

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de parcelle.

3 Implantations différentes :

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1 ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2

Selon les dispositions du PPRI de la Seiche et de l'Ise, toute construction neuve est interdite dans le périmètre du PPRI.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-23 f du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

1 Dans les marges de recul :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

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

Est autorisée la reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

3.1 Les constructions agricoles autorisées :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du PLU.

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

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1 AU, 2 AU)

Les extensions des logements de fonctions sont limitées à :

Si la SHON existante < 100 m² alors SHON maxi totale < 150 m²

Si la SHON existante > 100 m² alors SHON créée < 50% de la SHON existante

c) Le logement de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par siège ou site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature de la production et de son importance.

- en cas de construction neuve, le logement sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

- en cas de logement issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce dernier doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

- il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation.

- il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

d) Diversification de l'activité agricole :

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

3.2 Autres constructions autorisées

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les chemins piétonniers ainsi que le mobilier urbain (balisage des chemins de randonnées et panneaux indicatifs) destinés à l'accueil et à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture du site au public

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...)

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...)

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouveaux logements de fonction s'implanteront avec un retrait 3 m minimum par rapport à la voie

Les bâtiments et installations agricoles nouvelles s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des logements de fonctions sont limitées à :
Si la SHON existante $< 100 \text{ m}^2$ alors SHON maxi totale $< 150 \text{ m}^2$
Si la SHON existante $> 100 \text{ m}^2$ alors SHON créée $< 50\%$ de la SHON existante

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments agricoles ou pour les bâtiments annexes.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6m à l'égout du toit

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments agricoles ou pour les bâtiments annexes.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

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

Les haies repérées aux plans au titre de l'article L -130.1 du Code de l'Urbanisme sont à conserver.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

2 ZONE NA

La zone NA comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole existe et peut se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous certaines conditions.

On retrouve trois sous zones NA dénommée NAa et dédiée à l'activité artisanale et commerciale (pépinière et activités liées) en campagne

On retrouve trois sous zones NA dénommée NAc et dédiée à l'activité de carrières.

ARTICLE NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2

Selon les dispositions du PPRI de la Seiche et de l'Ise, toute construction neuve est interdite dans le périmètre du PPRI.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-23 f du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et sauf ceux liés à l'activité de carrières dans les zones NAc définies aux plans.

ARTICLE NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

1 Dans les marges de recul :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

3.1 Les constructions agricoles autorisées :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du PLU.

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

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1 AU, 2 AU)

Les extensions des logements de fonctions sont limitées à :

Si la SHON existante < 100 m² alors SHON maxi totale < 150 m²

Si la SHON existante > 100 m² alors SHON créée < 50% de la SHON existante

c) Le logement de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par siège ou site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature de la production et de son importance.

- en cas de construction neuve, le logement sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

- en cas de logement issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce dernier doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction.

- il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation.

- il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

d) Diversification de l'activité agricole :

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

3.2 Les habitations existantes hors agriculture

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

Si la SHON existante <100 m² alors SHON maxi totale <150 m²

Si la SHON existante > 100 m² alors SHON créée <50% de la SHON existante

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

3.3 Le changement de destination :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre et ne pas être en état de ruine
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture originelle et de la volumétrie du bâti originel traditionnel environnant

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

3.4 Constructions liées à l'activité artisanale (sous zone NAa)

L'extension des bâtiments existants liés à l'activité artisanale et commerciale située en zone NAa

Les logements de fonction liés à l'activité artisanale et commerciale située en zone NAa

L'extension des logements de fonction est autorisée dans les limites suivantes :

Si la SHON existante < 100 m² alors SHON maxi totale < 150 m²

Si la SHON existante > 100 m² alors SHON créée < 50% de la SHON existante

3.5 Autres constructions autorisées :

Les bâtiments annexes sont autorisés dans les limites de l'article NA 9 et NA 10

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les piscines individuelles couvertes privées

L'hivernage de campings cars, de caravanes, de bateaux dans un bâtiment existant

Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et bâtiments annexes liés à l'activité de carrières uniquement dans les zones NAc délimitées sur les plans de zonage.

ARTICLE NA 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage, par un puits.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

(Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...)

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules...)

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

ARTICLE NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouveaux logements s'implanteront avec un retrait 3 m minimum par rapport à la voie

Les bâtiments et installations agricoles nouvelles s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces constructions afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de

transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE NA 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris les bâtiments annexes est limitée à 70 % de la parcelle en zone NA.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 90 m² en zone NA, NAa, et NAc.

ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments annexes en zone NA est de 4 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments annexes situés en zone NAa et NAc.

ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas

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

ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

ARTICLE NA 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

3 ZONE NPA

La zone NPA est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

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

ARTICLE NPA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPA 2

Selon les dispositions du PPRI de la Seiche et de l'Ise, toute construction neuve est interdite dans le périmètre du PPRI.

ARTICLE NPA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...)

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampons à sec)

ARTICLE NPA 3 à NPA 5

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les installations ou objets mobiliers s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Réseaux divers

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

5 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NPA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite sépara-

tive doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE NPA 8 à NPA 14

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 ZONE NPL

La zone NPL constitue un espace naturel peu équipé affecté aux sports et aux loisirs et nécessitant peu de superstructures d'accompagnement

ARTICLE NPL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPL 2

ARTICLE NPL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

2 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Sont autorisés les bâtiments et installations liées aux activités sportives et de loisirs

Est autorisé l'aménagement de parcs de loisirs ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la régulation des eaux pluviales ou à l'irrigation

Sont autorisées les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site

ARTICLE NPL 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

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

ARTICLE NPL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécia-

lisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE NPL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

ARTICLE NPL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NPL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE NPL 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE NPL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

ARTICLE NPL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

ARTICLE NPL 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

5 ZONE NPB

La zone NPB est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

La zone NPB est liée à la vallée de la Seiche essentiellement et à la vallée du Réda.

ARTICLE NPB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPB 2

Selon les dispositions du PPRI de la Seiche et de l'Ise, toute construction neuve est interdite dans le périmètre du PPRI.

ARTICLE NPB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

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

Sont autorisées les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public

Sont autorisées les petites aires de jeux

ARTICLE NPB 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

2 Voirie

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

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

ARTICLE NPB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE NPB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE NPB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les installations, objets mobiliers, petites aires de jeux autorisées s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NPB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE NPB 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE NPB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

ARTICLE NPB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

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

Les haies repérées aux plans au titre de l'article L -130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver.

ARTICLE NPB 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

6 ZONE NH

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

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

La zone NH correspond au hameau de Néron

ARTICLE NH 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sports ouvertes au public.

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 421-23 f du code de l'urbanisme sauf ceux liés à la construction.

ARTICLE NH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

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

3.1 Les nouvelles constructions autorisées :

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions des articles NH 4, NH5, NH 6, NH 7, NH 9, NH 10 et NH 12

3.2 Les habitations existantes

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

Si la SHON existante <100 m² alors SHON maxi totale <150 m²

Si la SHON existante > 100 m² alors SHON créée <50% de la SHON existante

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

3.3 Le changement de destination :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre et ne pas être en état de ruine
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture originelle et de la volumétrie du bâti originel traditionnel environnant

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

3.4 Autres constructions nouvelles autorisées :

Les bâtiments annexes sont autorisés dans les limites de l'article NA 9 et NA 10

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les piscines individuelles couvertes privées

L'hivernage de campings cars, de caravanes, de bateaux dans un bâtiment existant

ARTICLE NH 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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

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

Il ne sera autorisé aucun nouveau accès le long de la RD 777 classée route à grande circulation.

2 Voirie

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

ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...)

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE NH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Pour recevoir une construction et satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur, un terrain existant ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m²

Pour recevoir une construction, tout terrain issu d'une division ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m² afin de satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur

En cas de création de terrain par détachement d'une propriété bâtie, les 2 terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m² chacun afin de satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur

ARTICLE NH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces constructions afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

5 Réseaux divers

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

6 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

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

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

ARTICLE NH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

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

ARTICLE NH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 70 % de la parcelle

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 90 m²

ARTICLE NH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE NH 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

ARTICLE NH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

ARTICLE NH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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