

QUELQUES DEFINITIONS	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEA	24
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEC	28
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	32
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	37
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE	46
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH1	48
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH2	54
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	59
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS	63
TITRE 6 : EMBLEMES RESERVES	69

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

I. SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La section I définit ce qui est autorisé ou interdit.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

II. SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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 et emprises publiques.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9 : Emprise au sol.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions.

ARTICLE 11 : Aspect des constructions.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

III. SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

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

- ❖ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ❖ des équipements existants ;
- ❖ des volontés d'aménagements arrêtées par la commune.

QUELQUES DEFINITIONS

I. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

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

La surface de plancher hors œuvre brute 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 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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- 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;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production;
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre nette, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers 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.

II. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

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.

III. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit (qu'il soit en pente ou terrasse) et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie :

Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

IV. LOTISSEMENTS ANCIENS

Suivant l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L 422-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Le lotissement « Le Grand Domaine — 3^{ème} tranche — Le Clos des Sorbiers » a fait l'objet d'un arrêté de lotir le 26 juin 2001. L'application de son règlement est maintenue.

V. PIECES PRINCIPALES

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

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

Annexe

L'annexe est un volume détaché de la construction principale.

Rénovation, réhabilitation, restauration

La rénovation consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place. Cependant, la pratique distingue :

- ❖ la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort ;
- ❖ la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction

La restauration est d'une remise en état d'un bâtiment (ou d'un ouvrage) dans son état originel du fait de son intérêt architectural ou historique marqué

La réhabilitation permet une remise aux normes d'habitabilité actuelles d'un bâtiment ancien.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à les articles R 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I. ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de ROUGE.

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

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2.

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

▪ Article L. 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

▪ Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

▪ Article R. 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

▪ **Article R. 111-13**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

▪ **Article R. 111-14**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

▪ **Art. L. 442-9.-**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique « réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ». Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

▪ **Art. L. 442-14.-**

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

▪ **Se superposent aux règles du PLU :**

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.

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

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

- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

▪ S'ajoutent aux règles du PLU :

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

Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différé.

▪ Vestiges archéologiques

En application du décret n 2004-490 du 3 juin 2004 et de la Loi n 2001-44 du 27 septembre 2001, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non-respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Loire-Atlantique — 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 — 44 035 NANTES CEDEX 1).

▪ La protection pénale selon le Code Pénal français

(Extrait du Code Pénal, Article 322-1)

«La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger. Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.»

(Extrait du Code Pénal, Article 322-2)

«L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

III. ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grandes zones :

Les zones urbaines U:

- ❖ La zone Ua : secteur ancien du bourg
- ❖ La zone Ub : secteur plus récent du bourg à dominante d'habitat
- ❖ La zone Uea : zone urbaine à vocation économiques artisanales
- ❖ La zone Uec : zone urbaine d'équipements collectifs à vocations éducatives, culturelle, sportives, scolaires, ...

Les zones à urbaniser AU :

- ❖ La zone 1AUa : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat
- ❖ La zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation

Les zones agricoles A :

- ❖ La zone A : zone agricole classique
- ❖ La zone Ai : zone agricole inconstructible

Les zones naturelles N :

- ❖ La zone Ne : zone naturelle d'équipements collectifs
- ❖ La zone Nh1 : secteurs constructibles des hameaux ponctuellement dont la zone patrimoniale Nh1p de Chamballan
- ❖ La zone Nh2 : zone de hameaux où existent des constructions
- ❖ La zone NL : zone naturelle d'équipement de loisirs
- ❖ La zone NLZ : zone naturelle d'équipement de loisirs où existent des zones humides
- ❖ La zone Ns : zone naturelle stricte
- ❖ La zone NsL : zone naturelle permettant quelques aménagements légers de loisirs
- ❖ La zone Nsz : zone naturelle où existent des zones humides
- ❖ La zone Nsf : zone naturelle de la forêt de Teillay en PSG
- ❖ La zone Nsfz : zone naturelle de la forêt de Teillay en PSG et où existent des parcelles humides répertoriées à l'inventaire des zones humides.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés à conserver ou à créer :

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Remarquables : au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU reconnaît la valeur paysagère de certaines haies et boisements. Ils sont repérés au plan par un « semi de nids d'abeilles ».

Les emplacements réservés :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins avec un numéro de référence.

IV. ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

V. ARTICLE V - RAPPELS

▪ Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration de travaux préalable dans les cas suivant :

- dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité ;

- dans le champ de visibilité des Monuments Historiques (C. pat., art. L 621-30-1) et dans les ZPPAUP (C. pat., art. L 642-1)
- dans les sites classés ou inscrits ;
- dans un secteur identifié par le PLU comme devant être protégé, mis en valeur ou requalifié pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (C. urb., art. L 123-1 7) ;

❖ Installations et travaux divers

Conformément à l'article R 421-18 du Code de l'Urbanisme, les installations, travaux et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de formalité à l'exception de ceux visés aux articles R 421-19 à R 421-25.

▪ Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme) et les Espaces Boisés Remarquables (article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme).

❖ Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés T.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Il s'agit des zones

- La zone Ua : secteur ancien du bourg
- La zone Ub : secteur plus récent du bourg à dominante d'habitat
- La zone Uea : zone urbaine à vocation économiques artisanales
- La zone Uec : zone urbaine d'équipements collectifs à vocations éducatives, culturelle, sportives, scolaires, ...

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

I. CARACTERE DE LA ZONE UA

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

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

Article Ua 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux autres que celles autorisées à l'article 2
- 1.3 - Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- 1.4 - Les terrains de caravanes et de camping
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.

Article Ua 2 - occupation et utilisation du sol admises sous condition

Sont admis :

- 2.1 - Pour les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressing, laveries, stations-services, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.3 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- 2.4 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement
- 2.5 - Les démolitions à condition d'avoir fait l'objet d'un accord de permis de démolir.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

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

- **Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Article Ua 4 - desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération.

- **Réseaux divers**

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article Ua 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Bâtiments d'équipement public ou collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

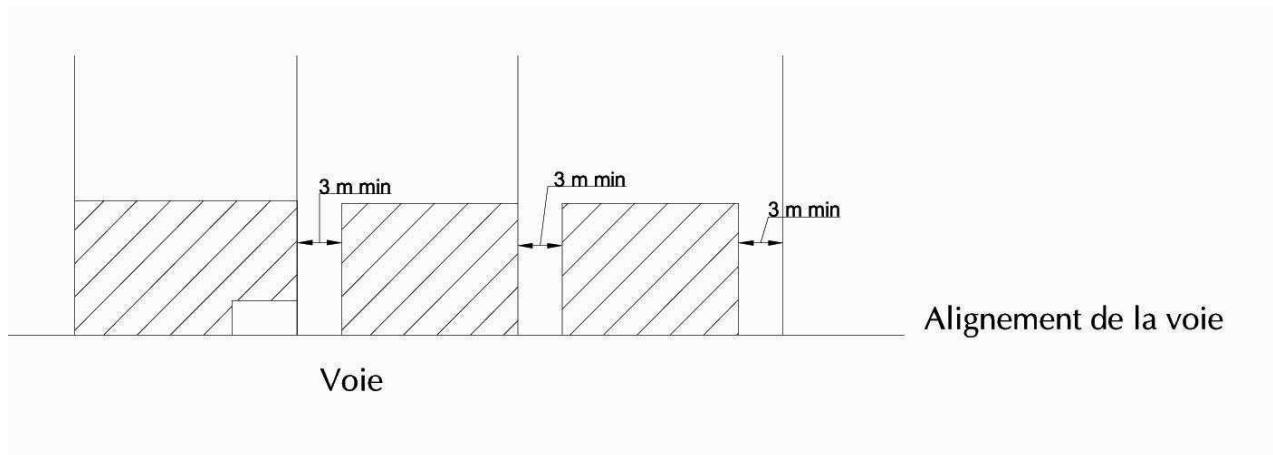
Autres constructions

Les constructions principales seront édifiées à l'alignement des voies et places, en admettant des décrochés ponctuels de façades.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- ❖ lorsque le projet jouxte deux voies, l'alignement peut n'être demandé que sur l'une des voies
- ❖ lorsque le projet concerne une annexe, celle-ci doit être dans le prolongement de l'existant ou en retrait de celui-ci.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...)



Article Ua 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Equipement public ou collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres constructions

Les constructions doivent être édifiées :

- ❖ soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- ❖ soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale d'au moins 3m, distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite
- ❖ soit à une distance d'au moins 3 m par rapport à chacune des marges latérales, la distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite

En cas d'extension de bâtiment existant, érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article Ua 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ua 9 - emprise au sol

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

Article Ua 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables. Une hauteur de 1.5 m supplémentaire est accordée en cas de terrain en pente, et ce par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ni aux équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, établissements de santé et maisons de retraite.

Article Ua 11 - aspect extérieur - clôtures

▪ Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Les murs et murets en parpaings butts devront être enduits ou plaqués.

❖ Toitures

Bâtiments d'équipement public ou scolaires

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions traditionnelles auront deux versants principaux et seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte identique à l'ardoise.

La pente des volumes principaux des constructions traditionnelles sera comprise entre 35° et 60° . Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture. Ainsi, pour les constructions neuves, cet encastrement doit être prévu dès la conception.

Cependant, dans certains cas, cet encastrement n'est pas obligatoire si une étude spécifique d'insertion architecturale et paysagère du projet de panneaux démontre leur bonne intégration notamment en terme de proportion vis-à-vis du toit, de la visibilité depuis le domaine public ou le voisinage.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

▪ Façades

Les dispositifs de climatisation ou de pompe à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les caissons de volets roulants doivent être à l'intérieur des constructions à condition d'être recouverts d'un lambrequin afin que le caisson ne soit pas apparent. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être autorisés à l'extérieur.

Les murs en pierre apparente doivent, dans la mesure du respect du principe constructif restés en pierre apparente afin de préserver le patrimoine architectural du bourg.

Les bardages bois des façades sur rue ou espace public sont autorisés à condition de ne pas occuper plus de la moitié de celles-ci.

Les fenêtres et ouvertures sur rue ou espaces publics doivent être plus hautes que larges afin de respecter l'architecture du cœur de bourg.

❖ Clôtures

Bâtiments d'équipement public ou scolaires

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

En façade, les clôtures seront minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou plaqués) et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive. La hauteur totale ne pouvant excéder 2.00 mètres.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée en vue de la réalisation de clôtures minérales en continuité et en harmonie avec les constructions mitoyennes.

L'utilisation de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdite.

Article Ua 12 - stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. En cas d'extension la norme qui suit s'applique uniquement à la surface ou au nombre de logements supplémentaires créés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes : calculé uniquement pour les constructions neuves, et pas le changement de destination.

Habitations collectives

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette créée, avec au minimum 1 place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle

Une place de stationnement par logement créé, aménagée sur la propriété (garage compris)

Constructions à usage de commerce alimentaire

En dessous de 150 m² de surface de vente : aucune règle particulière n'est prescrite.

Au-dessus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

Autres constructions à usage commercial

En dessous de 150 m² de surface de vente : aucune règle particulière n'est prescrite.

Au-dessus de 150 m² de surface de vente : 1 place par fraction de 30 m² de surface de vente.

Autres constructions

Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'activité envisagée.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par les articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

I. CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone Ub est une zone urbaine correspondant à l'extension périphérique de l'agglomération sous forme de tissu pavillonnaire moyennement dense.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement implantées en ordre discontinu et en retrait de l'alignement.

Le lotissement « Le Grand Domaine — 3ème tranche — Le Clos des Sorbiers » a fait l'objet d'un arrêté de lotir le 26 juin 2001. L'application de son règlement est maintenue.

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

Article Ub 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux autres que celles autorisées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- 1.4 - Les terrains de caravanes et de camping
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.

Article Ub 2 - occupation et utilisation du sol admises sous condition

Sont admis :

- 2.1 - Les annexes des constructions autorisées dans la zone.
- 2.2 - Pour les installations classées sous réserve :
 - ❖ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressing, laveries, stations-services, etc...
 - ❖ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ou pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.4 - La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- 2.5 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone à condition s'il en résulte une amélioration pour l'environnement

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

Article Ub 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Bâtiments d'équipement public ou collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

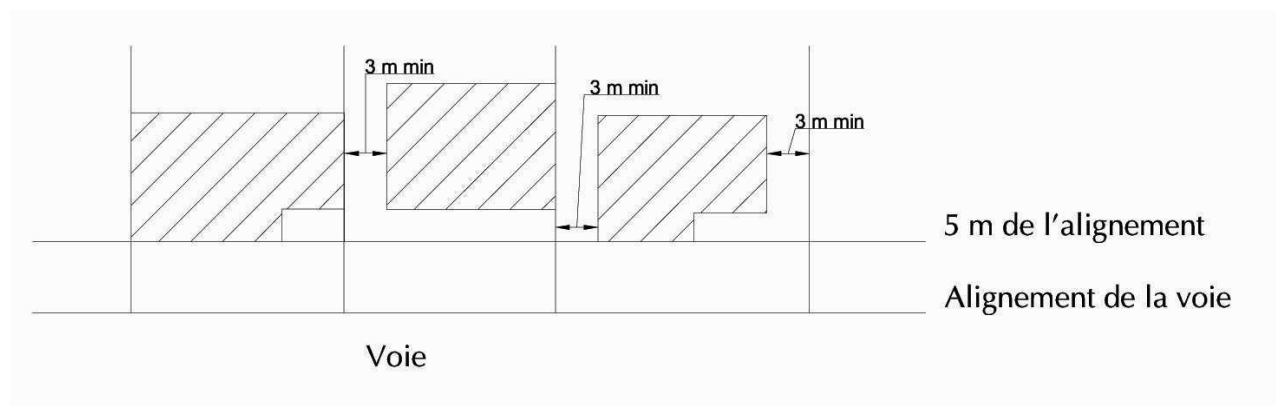
Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et places. Un retrait de 100 m minimum par rapport aux installations des lagunes de traitement des eaux usées et de la déchetterie est imposé pour les constructions d'habitation.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent de celui de l'ensemble de la rue ou de la place ; dans ce cas, la construction sera au minimum dans l'alignement de l'existant
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ; dans ce cas, la construction sera au minimum dans l'alignement de l'existant
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles sans diminuer le recul existant
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...)



Article Ub 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Equipement public ou collectifs

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les constructions devront être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m

Autres bâtiments

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture. Cependant, dans certains cas, cet encastrement n'est pas obligatoire si une étude spécifique d'insertion architecturale et paysagère du projet de panneaux démontre leur bonne intégration notamment en terme de proportion vis-à-vis du toit, de la visibilité depuis le domaine public ou le voisinage.

▪ **Clôtures**

Bâtiments d'équipement public ou collectifs scolaires

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En façade, les clôtures seront :

- soit minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériau de tenue et d'aspect similaire), et elles n'excéderont pas 0.60 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2.00 mètres.
Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée en vue de la réalisation de clôtures minérales en continuité et en harmonie avec les constructions mitoyennes.
- soit végétales, et elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres,

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite en façade. En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 00 mètres de hauteur.

Article Ub 12 - stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins ces constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

Constructions à usage d'habitations collectives

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette créée, avec au minimum 1 place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété

Constructions à usage de commerce alimentaire

En dessous de 150 m² de surface de vente aucune règle particulière n'est prescrite.

Au-dessus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

Autres constructions à usage commercial

En dessous de 150 m² de surface de vente : aucune règle particulière n'est prescrite. Au-dessus de 150 m² de surface de vente 1 place par fraction de 30 m² de surface de vente.

Autres constructions

Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'activité envisagée.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 123-1 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 - espaces libres et plantations espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

10% de la surface des opérations de groupes d'habitation et permis d'aménager seront traités en espace vert collectif.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEA

I. CARACTERE DE LA ZONE UEA

La zone Uea est une zone où doivent trouver place les activités économiques d'artisanat d'industrie, de commerces, de bureaux, de services... qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

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

Article Uea 1 - occupation et utilisation du sol interdites

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

- Les activités agricoles
- Les habitations non mentionnées à l'article 2
- Les annexes au logement de fonction

Article Uea 2 - occupation et utilisation du sol admises sous condition

Sont admis :

2.1 - Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou ses dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.3 - Les constructions à usage de logement de fonction, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités
- que la surface hors d'œuvre nette du logement soit de 45 m² maximum.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uea 3 - accès et voirie

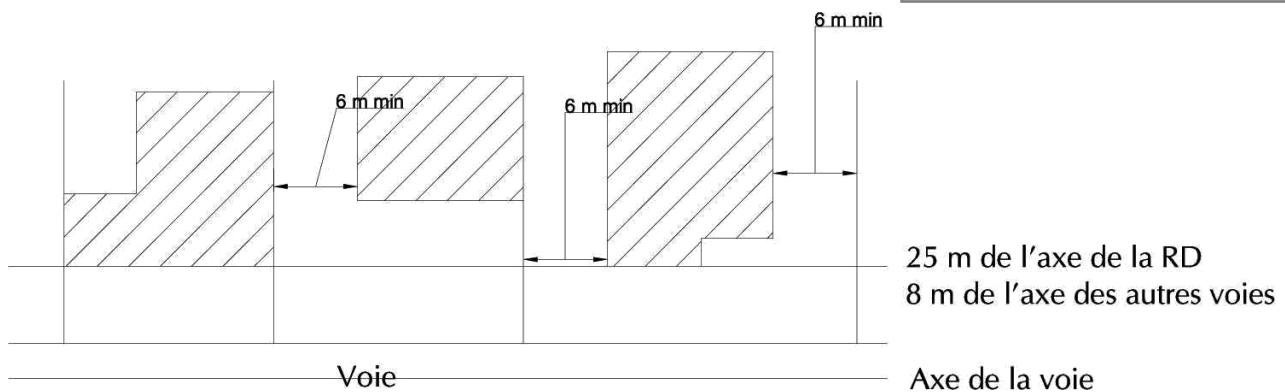
▪ Accès

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

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

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

25



Article Uea 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

La construction peut être édifiée soit en limite séparative ou à une distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 6m.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 6 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications...).

Article Uea 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uea 9 - emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est de 80 %.

Article Uea 10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants... ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 12 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Tout talutage est interdit.

Article Uea 11 - aspect extérieur - plantations - clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

Les clôtures minérales opaques sont interdites

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article Uea 12 - stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

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

L'entreprise doit assurer sur le domaine privé, le stationnement des véhicules liés à son activité ou son logement.

Constructions à usage de commerce alimentaire

En dessous de 150 m² de surface de vente aucune règle particulière n'est prescrite.

Au-dessus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

Autres constructions à usage commercial

En dessous de 150 m² de surface de vente : aucune règle particulière n'est prescrite Au-dessus de 150 m² de surface de vente 1 place par fraction de 30 m² de surface de vente.

Article Uea 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement, en dehors des espaces réservés à la voirie seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uea 14 - coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEC

I. CARACTERE DE LA ZONE UEC

La zone Uec est destinée à recevoir des constructions et installations d'équipements collectifs à vocation éducative, sportive, culturelle, scolaire, sociale...

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

Article Uec 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Uec 2.

Article Uec 2 - occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises :

- 2.1 - les constructions, installations et leurs annexes à condition d'être des équipements collectifs à vocation sportive, éducative, culturelle, scolaire, sociale...
- 2.2 - les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- 2.3 - les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

III. SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uec 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

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

▪ Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Uec 4 - desserte par les réseaux

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

▪ Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire

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 les caractéristiques suffisantes les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositions appropriés.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération.

▪ **Réseaux divers**

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article Uec 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uec 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont autorisées à partir de l'alignement.

Article Uec 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment exigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article Uec 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uec 9 - emprise au sol

Sans objet.

Article Uec 10 - hauteur des constructions

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

Article Uec 11 - aspect extérieur - clôtures

▪ Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.

▪ Toitures

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

▪ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings enduits est interdite en façade.

Article Uec 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Uec 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uec 14 - coefficient d'occupation du sol

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Il s'agit des zones :

- La zone 1AUa : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat
- La zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

I. CARACTERE DE LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont fixés à l'article 2, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

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

Article 1AUa 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivant :

- 1.1 - Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole, industriel, commercial et d'entrepôt commercial
- 1.3 - Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- 1.4 - Les terrains de caravanes et de camping
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 - Les constructions qui ne seraient pas intégrées dans une opération d'ensemble décrites à l'article 2

Article 1AUa 2 - occupation et utilisation du sol admises sous condition

- 2.1 - Les opérations d'ensemble destinées à l'accueil des constructions et installations autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'urbanisation cohérente globale de la zone.
- 2.2 - Les annexes des constructions autorisées dans la zone.
- 2.3 - Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que pressing, , laveries, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ou pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

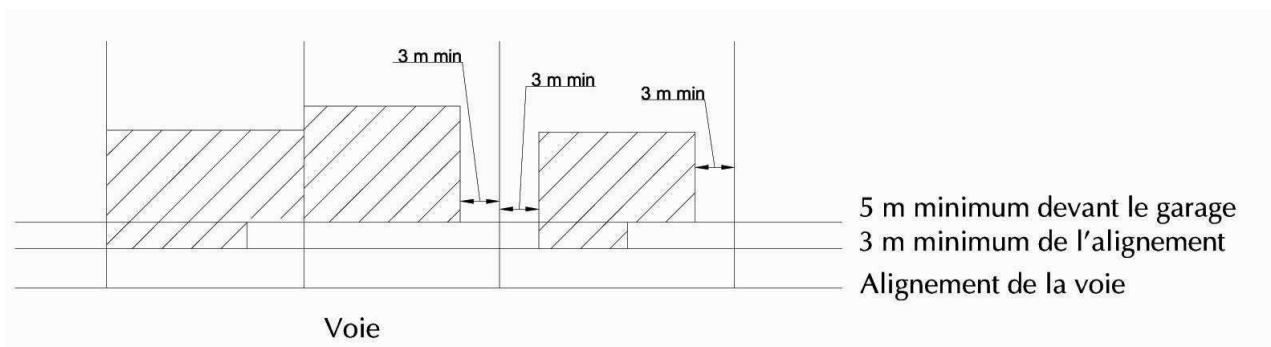
Article 1AUa 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunications...).



Article 1AUa 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Les constructions seront édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté, dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article 1AUa 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUa 9 - emprise au sol

Sans objet.

Article 1AUa 10 - hauteur des constructions

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

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Une hauteur de 1.5 m supplémentaire est accordée en cas de terrain en pente, et ce par tranche de 10 m de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ni aux équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, établissements de santé et maisons de retraite.

Article 1AUa 11 - aspect extérieur - clôtures

▪ Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits ou plaqués.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

▪ Toitures

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture. Cependant dans certains cas, cet encastrement n'est pas obligatoire si une étude spécifique d'insertion architecturale et paysagère du projet de panneaux démontre la bonne intégration notamment en terme de proportion vis-à-vis du toit, de la visibilité depuis le domaine public ou le voisinage.

▪ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En façade, les clôtures seront :

- soit minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériau de tenue et d'aspect similaire), et elles n'excéderont pas 0.60 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2.00 mètres.
- soit végétales, et elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite en façade. En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2.00 mètres de hauteur.

Article 1AUa 12 - stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

Habitations collectives :

Une place de stationnement par tranche de 60m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement. Il est également demandé 1 place en espace commun pour 3 logements.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage non compris). Il est également demandé 1 place en espace commun pour 3 logements.

Autres constructions :

Le nombre de places à réaliser doit être en rapport avec l'activité envisagée.

Article 1AUa 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.
10% de la surface des opérations de groupes d'habitation et permis d'aménager seront traités en espace vert collectif.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 14 - coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

I. CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il est inconstructible. Il peut être ouvert à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification ou révision du PLU).

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

Article 2AU 1 - occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone 2AU.

Article 2AU 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Ne sont admis que les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - accès et voirie

Sans objet.

Article 2AU 4 - desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions peut être implanté à partir de l'alignement.

Article 2AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté, dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

aux autres sur une même

Article 2AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 - emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 - hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 - aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AU 12 - stationnement des véhicules

Sans objet.

Article 2AU 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Sans objet.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones :

- La zone A : zone agricole classique
- La zone Ai : zone agricole inconstructible

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

I. CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture (agriculture strictement protégée) ou avec la mise en valeur des richesses naturelles du sous sol.

Elle comprend un secteur Ai à usage agricole mais où les constructions sont interdites.

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

Article A 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

Article A 2 - occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 - En zone A

Sont admises, sous réserve qu'elles ne constituent pas de préjudice au développement des activités agricoles, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

2.1.2 — les constructions, extensions ou changement de destination des bâtiments existants pour le logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et sous réserve que ce logement soit implanté :

- soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments principaux de l'exploitation agricole, - soit dans la continuité du bâti existant le plus proche pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir et d'être lié à l'activité agricole en place, pour des activités de diversification agricole notamment.

2.1.3 - Les activités de diversification liées au tourisme à condition de se localiser dans des constructions existantes.

2.1.4 — Les activités de diversification de loisirs ou pour la transformation de la production agricole.

2.1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.1.6 - Les opérations de prospection liées à la recherche minière.

2.1.7 - La construction d'annexes et d'équipements techniques aux bâtiments et habitations existantes autorisés dans la zone.

2.1.8 - Les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent être autorisées, nonobstant les dispositions des articles A 1 à A 14.

2.1.9 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

2.1.10 - Les constructions et installations de loisirs, à caractère social et de tourisme liées aux activités agricoles à condition de constituer une activité de diversification de l'activité agricole en place.

2.1.11 - Les activités liées directement à l'exploitation des routes, s'il n'y a pas de gêne significative à l'activité agricole.

2.1.12 - Les bâtiments et installations liés aux travaux agricoles type CUMA ou ETA.

2.2 - En secteur Ai

2.1.13 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. Lorsque le terrain dispose de plusieurs accès, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La création d'accès directs est interdite le long des routes départementales 163 et 178, à l'exception de ceux qui sont liés aux activités directement liées à la route (station service). Tout projet (y compris changement de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extension) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit en Ub, Uea, Uec, A, Nh1, Nh2, NI et Ns.

▪ Voirie à créer

Sans objet.

Article A 4 - desserte par les réseaux

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation par forage est autorisée.

▪ Assainissement

Eaux usées

En zone A et en secteur Ai

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

En zone A

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération.

▪ Réseaux divers

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la RD, un recul minimal de 50 mètres.

Autres routes départementales

Les constructions et les changements de destination doivent respecter par rapport à l'axe de la RD, un recul minimal de 25 mètres.

Toutefois pour l'ensemble des voies, les extensions limitées, les changements de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes pourront être implantées en arrière ou au droit des façades existantes.

De même, le retrait défini ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles existants
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières : celles-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ; ceux-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement
- aux réseaux d'intérêt public ; ceux-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement

Autres voies : 10 mètres de l'axe

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

En cas d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pâle quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale d'au moins 3m.
- Soit à une distance d'au moins 3 m par rapport à chacune des marges latérales.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A 9 - emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Les constructions annexes aux habitations et ne devront pas excéder 4 m au faîtage.

Article A11 - aspect extérieur - clôtures

■ Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits.

■ Toitures

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

■ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En façade, les clôtures pourront être :

- soit minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire), et elles n'excéderont pas 0.60 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2.00 mètres.
Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée en vue de la réalisation de clôtures minérales en continuité et en harmonie avec les constructions mitoyennes.
- soit végétales, et elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite en façade.

En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres de hauteur.

Article A 12 - stationnement des véhicules

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 A 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones

Les abords des constructions seront plantés avec des essences bocagères locales.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - coefficient d'occupation du sol

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

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones :

- La zone Ne : zone naturelle d'équipements collectifs
- La zone Nh1 : zone constructibles des hameaux ponctuellement dont la zone Nh1p patrimoniale de Chamballan
- La zone Nh2 : zone des hameaux où existent des constructions
- La zone NL : zone naturelle d'équipement de loisirs qui comprend une zone NLZ au niveau des terrains répertoriés comme zone humides
- La zone Ns : zone naturelle stricte et comprenant la zone Nsz au niveau des terrains répertoriés comme zone humides
- La zone NsL : zone naturelle permettant quelques aménagements légers de loisirs.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

I. CARACTERE DE LA ZONE Ne

La zone Ne est une zone naturelle où sont localisés des équipements collectifs liés aux réseaux, aux lagunes et à la déchetterie.

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

Article Ne 1 - occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ne 2.

Article Ne 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions, équipements, travaux et installations à condition d'être des équipements publics ou d'intérêt général liés à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, des déchets, la gestion hydraulique des eaux usées et/ou pluviales.

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ne 3 - accès et voirie

Sans objet.

Article Ne 4 - desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Ne 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article Ne 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées peuvent se situer à partir de l'alignement.

Article Ne 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en appui sur une seule limite latérale. Dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 3m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article Ne 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ne 9 - emprise au sol

Sans objet.

Article Ne 10 - hauteur des constructions

Sans objet.

Article Ne 11 - aspect extérieur

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

Article Ne 12 - stationnement des véhicules

Sans objet.

Article Ne 13 - espaces libres et plantations

Sans objet.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ne 14 - possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH1

I. CARACTERE DE LA ZONE NH1

La zone Nh1 correspond à un type d'urbanisation traditionnel, des hameaux généralement en ordre continu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur Nh1p au niveau de Chamballan il s'agit d'un site où est autorisée la construction à vocation d'hôtellerie restauration et accueil du public.

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

Article Nh1 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nh1 1.

Article Nh1 2 - occupation et utilisation du sol admises

Sont admis :

2.1 - Les constructions et les changements de destination à usage d'habitation, de gîtes, d'accueil du public, à condition de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles.

2.2 - Les constructions et installations ainsi que les changements de destination à vocation économique à condition d'être compatibles avec la vocation dominante d'habitat et à condition :

- d'être à vocation artisanale

- ou d'être à vocation commerciale liée à une activité de production sur place,

2.3 - Les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone.

2.4 - L'extension des constructions autorisées dans la zone.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.6 - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.7 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

2.8 - De plus en secteur Nh1p sont autorisés les constructions, aménagement, installation et changement de destination à condition d'être liés à l'activité de restauration, hôtellerie, séminaire et accueil du public.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh1 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit en Ub, Uea, Uec, A, Nh1, Nh2, Nl et Ns.

- **Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Article Nh1 4 - desserte par les réseaux

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- ❖ toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- ❖ toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération.

- **Réseaux divers**

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

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Nh1 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Nh1 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Routes départementales

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions et les changements de destination doivent respecter par rapport à l'axe de la RD, un recul minimal de 25 mètres.

Toutefois pour l'ensemble des voies, les extensions limitées, les changements de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes droit pourront être implantées en arrière ou au des façades existantes.

De même, le retrait défini ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles existants
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières : celles-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ; ceux-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement
- aux réseaux d'intérêt public; ceux-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement.

Toutefois en espace urbanisé ou aggloméré, les constructions pourront s'édifier à partir de l'alignement. Une implantation différente pourra être demandée pour des questions de visibilité ou de sécurité routière.

Autres voies :

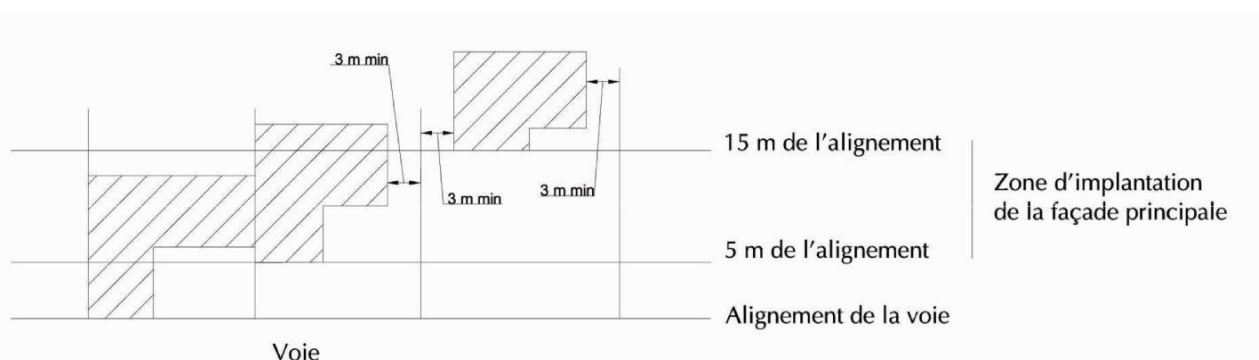
Les constructions principales seront édifiées à l'alignement des voies et places ou en retrait de 5m minimum. Afin d'éviter les constructions en second rideau, la distance maximale entre la façade de la construction principale et l'alignement ne pourra dépasser 15 mètres.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ; dans ce cas, la construction devra être au minimum dans l'alignement de l'existant

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

En cas d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pâle quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.



Article Nh1 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Equipements liés aux réseaux

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en appui sur une seule limite latérale. Dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 3m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article Nh1 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh1 9 - emprise au sol

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

Article Nh1 10 - hauteur des constructions

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

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables. En cas de terrain en pente, une hauteur supplémentaire est autorisée à condition de rester dans les volumes et/ou gabarits des constructions environnantes pour conserver la volumétrie globale du hameau.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ni aux équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, établissements de santé et maisons de retraite.

Article Nh1 11 - aspect extérieur - clôtures

Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits ou plaqués.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

▪ Toitures

Equipements liés aux réseaux

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture. Cependant dans certains cas, cet encastrement n'est pas obligatoire si une étude spécifique d'insertion architecturale et paysagère du projet de panneaux démontre leur bonne intégration notamment en terme de proportion vis-à-vis du toit, de la visibilité depuis le domaine public ou le voisinage.

▪ Clôtures

Autres bâtiments

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En façade, les clôtures seront :

- soit minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire), et elles n'excéderont pas 0.60 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2.00 mètres.
Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée en vue de la réalisation de clôtures minérales en continuité et en harmonie avec les constructions mitoyennes.
- soit végétales, et elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite en façade.

En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres de hauteur.

▪ En secteur Nh1p

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des bâtiments existants. Elles devront en reprendre la volumétrie, la trame des ouvertures, les matériaux et aspect traditionnels sauf en cas d'architecture de facture contemporaine où ces éléments devront s'intégrer aux bâtiments existants. Du fait de sa proximité d'un site naturel qualifiant, le traitement des ses abords devra être soigné et assurer la bonne intégration du projet dans l'environnement. La hauteur des constructions devra respecter les gabarits existants.

Article Nh1 12 - stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. En cas d'extension, la norme qui suit s'applique uniquement au nombre de logements supplémentaires créés.

Constructions à usage d'habitation, y compris changement de destination : **2** places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage non compris).

Article Nh1 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N°14 - coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH2

I. CARACTERE DE LA ZONE NH2

La zone Nh2 correspond à des secteurs d'urbanisation de hameaux qui se sont déjà développés en zone naturelle. Ces secteurs sont desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

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

Article Nh2 1 - occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2 2.

Article Nh2 2 - occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 - Les changements de destination à usage d'habitation, de gîtes, d'accueil du public, de commerce lié à une activité de production sur place, de services à condition de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles.

2.2 - L'aménagement, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans changement de destination.

2.3 - Les annexes et leur extension, les équipements techniques et les équipements de piscine à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2.4 - L'extension mesurée comptée à partir de la SHON des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.6 - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, de la voirie, des dispositifs hydrauliques ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.7 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

2.8 - Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 60 m².

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh2 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

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

La création d'accès directs est interdite le long des routes départementales 163 et 178, à l'exception de ceux qui sont liés aux activités directement liées à la route (station service). Tout projet (y compris changement de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit en Ub, Uea, Uec, A, Nh1, Nh2, Nl et Ns.

- **Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Article Nh2 4 - desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur. En l'absence de réseau, le raccordement par puits est autorisé conformément à la législation en vigueur.

- **Assainissement**

Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération.

- **Réseaux divers**

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

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Nh2 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article Nh2 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

RD 178

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la RD, un recul minimal de 50 mètres.

Autres routes départementales :

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions et les changements de destination doivent respecter par rapport à l'axe de la RD, un recul minimal de 25 mètres.

Toutefois en espace urbanisé ou aggloméré, les constructions pourront s'édifier à partir de l'alignement. Une implantation différente pourra être demandée pour des questions de visibilité ou de sécurité routière.

Toutefois pour l'ensemble des voies, les extensions limitées, le changement de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes pourront être implantées en arrière ou au droit des façades existantes.

De même, le retrait défini ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles existants
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières : celles-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ; ceux-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement
- aux réseaux d'intérêt public; ceux-ci peuvent s'implanter à partir de l'alignement

Autres voies :

Les constructions principales pourront s'édifier à partir de l'alignement.

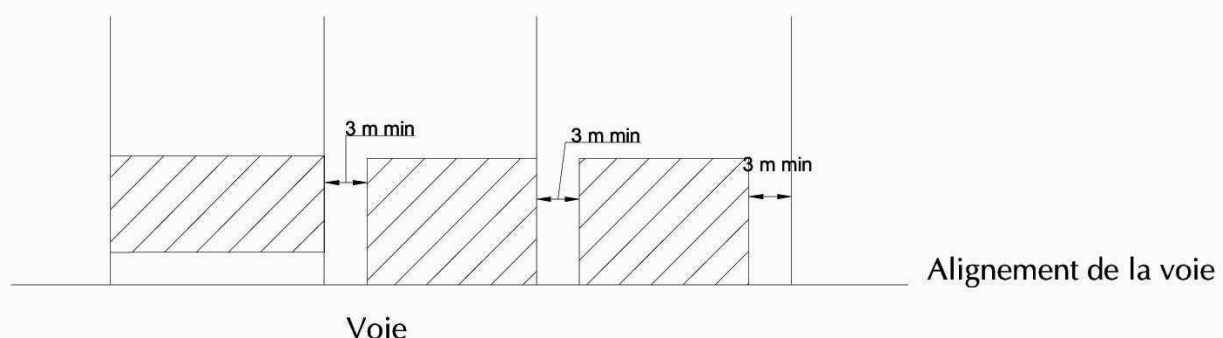
Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ; dans ce cas, la construction devra être au minimum dans l'alignement de l'existant

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

Un retrait de 100 mètres minimum par rapport aux installations des lagunes de traitement des eaux usées et de la déchetterie est composé pour les constructions à usage d'habitation.

En cas d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pâle quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.



Article Nh2 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Equipements liés aux réseaux

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en appui sur une seule limite latérale. Dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 3m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article Nh2 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh2 9 - emprise au sol

Sans objet

Article Nh2 10 - hauteur des constructions

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

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux avec combles aménageables. En cas de terrain en pente, une hauteur supplémentaire est autorisée à condition que l'égout de l'extension de la construction se situe à une hauteur maximale égale à celle de l'égout de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ni aux équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, établissements de santé et maisons de retraite.

Article Nh2 11 - aspect extérieur

▪ Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Les murs et murets en parpaings bruts devront être enduits ou plaqués.

L'utilisation de matériaux de récupération et de tout matériau dont la tenue n'est pas garantie dans le temps est interdite.

▪ **Toitures**

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.

Cependant, dans certains cas, cet encastrement n'est pas obligatoire si une étude spécifique d'insertion architecturale et paysagère du projet de panneaux démontre leur bonne intégration notamment en terme de proportion vis-à-vis du toit, de la visibilité depuis le domaine public ou le voisinage.

▪ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'utilisation de plaques de béton brutes ou de parpaings non enduits est interdite en façade.

En façade, les clôtures seront :

- soit minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits ou teintés dans la masse ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect similaire), et elles n'excéderont pas 0.60 mètre de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne pouvant excéder 2.00 mètre.
Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée en vue de la réalisation de clôtures minérales en continuité et en harmonie avec les constructions mitoyennes.
- soit végétales, et elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres.

En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2.00 mètres de hauteur.

Article Nh2 12 - stationnement des véhicules

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

Il est demandé deux places de stationnement par logement créé y compris par changement de destination, garage non compris.

Article Nh2 13 - espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh2 14 - possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

I. CARACTERE DE LA ZONE NL

Cette zone délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage. Cette zone NL est destinée à l'accueil de constructions et installations liées aux loisirs. Cette zone comprend un secteur NLZ identifiant un secteur de zones humides.

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

Article NL 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NL 2.

Article NL 2 - occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- 2.1 - Les aménagements, équipements et installations techniques liés aux réseaux à l'exploitation et à la gestion des voies ainsi que les ouvrages hydrauliques.
- 2.2 - Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques
- 2.3 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire sous réserve de la reprise des volumes initiaux;
- 2.4 - Les aménagements, équipements et installations lié aux activités sportives et de loisirs de plein air ;
- 2.5 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone telles que sanitaires, locaux techniques, salle de restauration, hébergement, locaux d'accueil du public...
- 2.6 - Les annexes, les équipements techniques liés aux constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- 2.7 - Les changements de destination et extension des constructions existantes à condition d'être à vocations sportives et de loisirs de plein air
- 2.8 - Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 2.9 - En zone NLZ seuls sont autorisés les cheminements piétons, le mobilier léger liés aux activités sportives et de loisirs de plein air.

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. Lorsque le terrain dispose de plusieurs accès, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extension) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit en Ub, Uea, Uec, A, Nh1, Nh2, NL et Ns.

▪ **Voirie à créer**

Sans objet.

Article NL 4 - desserte par les réseaux

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

▪ **Assainissement**

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

▪ **Réseaux divers**

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article NL 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article NL 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

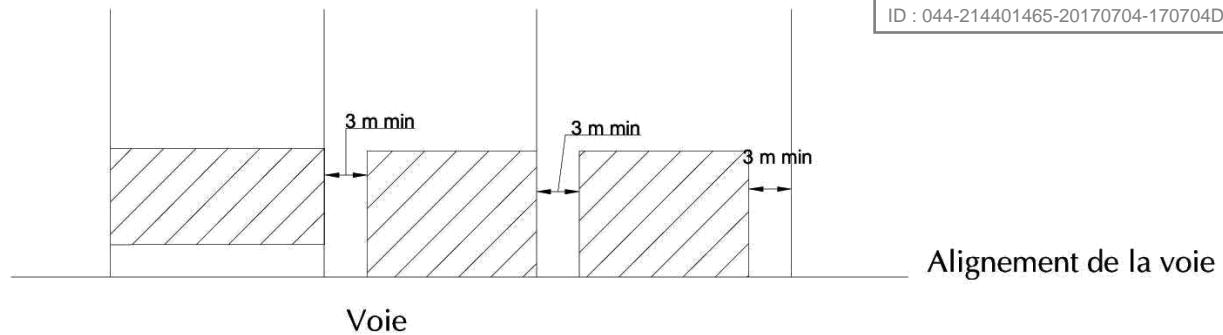
Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

Les constructions pourront être édifiées à partir de l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ; dans ce cas, la construction devra être au minimum dans l'alignement de l'existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement eau potable, télécommunication..).



Article NL 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront

Equipements liés aux réseaux

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en appui sur une seule limite latérale. Dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 3m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article NL 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article NL 9 - emprise au sol

Sans objet

Article NL 10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'excédera pas 3.50 mètres à l'égout de toiture.

Article NL 11 - aspect extérieur – clôtures

Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

▪ **Toitures**

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture. Cependant dans certains cas, cet encastrement n'est pas obligatoire si une étude spécifique d'insertion architecturale et paysagère du projet de panneaux démontre leur bonne intégration notamment en terme de proportion vis-à-vis du toit, de la visibilité depuis le domaine public ou le voisinage.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont constituées par des éléments végétaux autochtones ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres doublée d'une haie vive.

Article NL 12 - stationnement des véhicules

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliqueront pas.

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 NL 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones.

Les abords des constructions seront plantés avec des essences bocagères locales.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NL 14 - coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

I. CARACTERE DE LA ZONE Ns

Cette zone délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend également les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et des nuisances.

Elle comprend trois sous secteurs :

- un secteur Ns : protégeant les zones naturelles
- un secteur Nsl destiné aux aménagements de loisirs au niveau de l'ancien site minier
- un secteur Nsz identifiant les zones humides
- un secteur Nsf identifiant la zone de forêt de Teillay soumis à un plan de gestion simple
- un secteur Nsfz identifiant la zone de forêt de Teillay concerné par les zones humides.

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

Article Ns 1 - occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ns 2.

Article Ns 2 - occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - En zone Ns :

- 2.1.1 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux, à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ainsi que les ouvrages hydrauliques.
- 2.1.2 - Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques
- 2.1.3 - Les exhaussements et les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation des occupations autorisées dans la zone
- 2.1.4 - Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des sites...),
- 2.1.5 - Les installations de pompage pour l'irrigation et les installations hydrauliques.
- 2.1.6 - Les murs et aménagements à condition d'être rendus nécessaires par des problèmes techniques, différences de niveau vis-à-vis de la voirie et des problèmes vis-à-vis de l'écoulement des eaux pluviales.

2.2 - En secteur Nsl :

- 2.2.1 - Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques
- 2.2.2 - Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des sites...)
- 2.2.3 - Les constructions, aménagements et installations à conditions d'être liés aux loisirs, au tourisme ou à l'accueil du public dans le cadre d'une mise en valeur du site
- 2.2.4 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux, à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ainsi que les ouvrages hydrauliques
- 2.2.5 - Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone telles que sanitaires et locaux techniques;
- 2.2.6 - Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - En secteur Nsz :

Les cheminements piétons et le mobilier légers liés aux indications touristiques.

2.4 - En secteur Nsf :

Sont admis les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements

Est admise la réalisation de cheminements destinés au public

2.4 - En secteur Nsfz :

- sont admis les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- sont admis les utilisations ou aménagements susceptibles d'améliorer d'une part la qualité de l'eau qui circule, et d'autre part sa régulation hydraulique sous condition d'aménagements complémentaires favorisant la biodiversité

- dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

III. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ns 3 - accès et voirie

▪ Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. Lorsque le terrain dispose de plusieurs accès, les constructions pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La création d'accès directs est interdite le long des routes départementales 163 et 178, à l'exception de ceux qui sont liés aux activités directement liées à la route (station service).

Tout projet (y compris les changements de destination ou extension) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit en Ub, Uea, Uec, A, Nh1, Nh2, Nl et Ns.

▪ Voirie à créer

Sans objet.

Article Ns 4 - desserte par les réseaux

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation par forage est autorisée.

▪ Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

Lorsque le réseau correspondant existe mais à des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur pour limiter les débits d'apports de l'opération.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

▪ Réseaux divers

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Ns 5 - surface minimum des terrains

Sans objet.

Article Ns 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 178 : 50 mètres

Autres RD : 25 mètres

autres voies : 10 mètres

toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

Article Ns 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Equipements liés aux réseaux

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en appui sur une seule limite latérale. Dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 3m.

Article Ns 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences autochtones.

Les abords des constructions seront plantés avec des essences bocagères locales.

IV. SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ns 14 - coefficient d'occupation du sol

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

TITRE 6 : EMBLEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie m²
1	Aménagement d'un giratoire	Commune	2300

TITRE 6 : EMBLEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie m²
1	Aménagement d'un giratoire	Commune	2300