

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| TITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES | 9 |
| CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U | 9 |
| CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL | 19 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU") | 25 |
| CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS I AU, II AU ET AUL) | 25 |
| CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUE | 35 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")..... | 40 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")..... | 47 |

NOTE LIMINAIRE

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la
Commune de LA CHAPELLE-HERMIER.

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

1°/ - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct.1998).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R 111.3.2. (D.n°77-755 du 7 juill.1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111.4 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°99-266 du 1^{er} avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R 111.14.2 (D. n°77-1141 du 12 oct.1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.15 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept.1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct.1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R 111.21 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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

2°/ Servitudes et autres législations :

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

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

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

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

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

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

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

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

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

3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :

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

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

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

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

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

5 - Emplacements réservés

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

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L.130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre -

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

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

TITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- b) L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- e) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- f) Les garages collectifs de caravanes,
- g) Les habitations légères de loisirs (Articles R.444.1 à R. 444.4),
- h) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

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

Sont admises sous conditions et dans le respect des articles U3 à U 14 :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant:
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...)
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) Les extensions de constructions existantes à usage d'activités si cela est compatible avec la destination de la zone et sous réserve que cela n'aggrave pas les nuisances actuelles,
- e) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) La construction d'abris de jardin en bois d'une surface inférieure ou égale à 10 m².

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

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

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

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordures des voies privées déjà construite. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

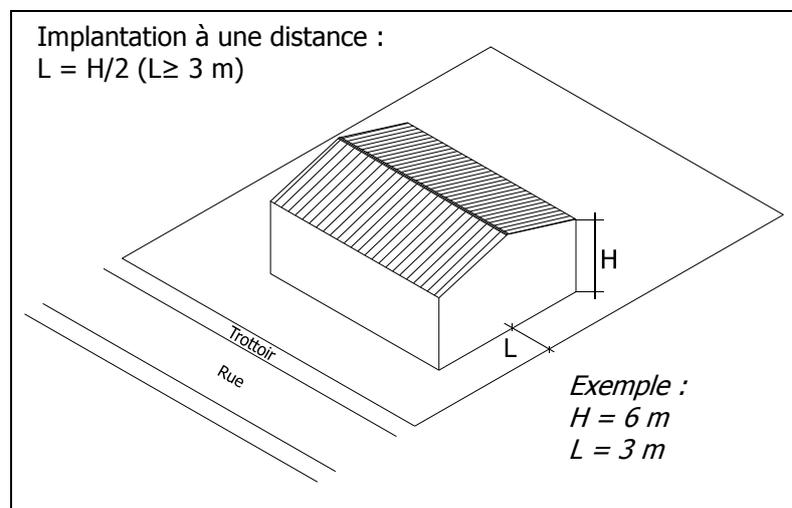
Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 m part rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations autres sont possibles :

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

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

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

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



Pour les abris de jardin en bois, lorsqu'ils ne jouxent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1,00 m.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

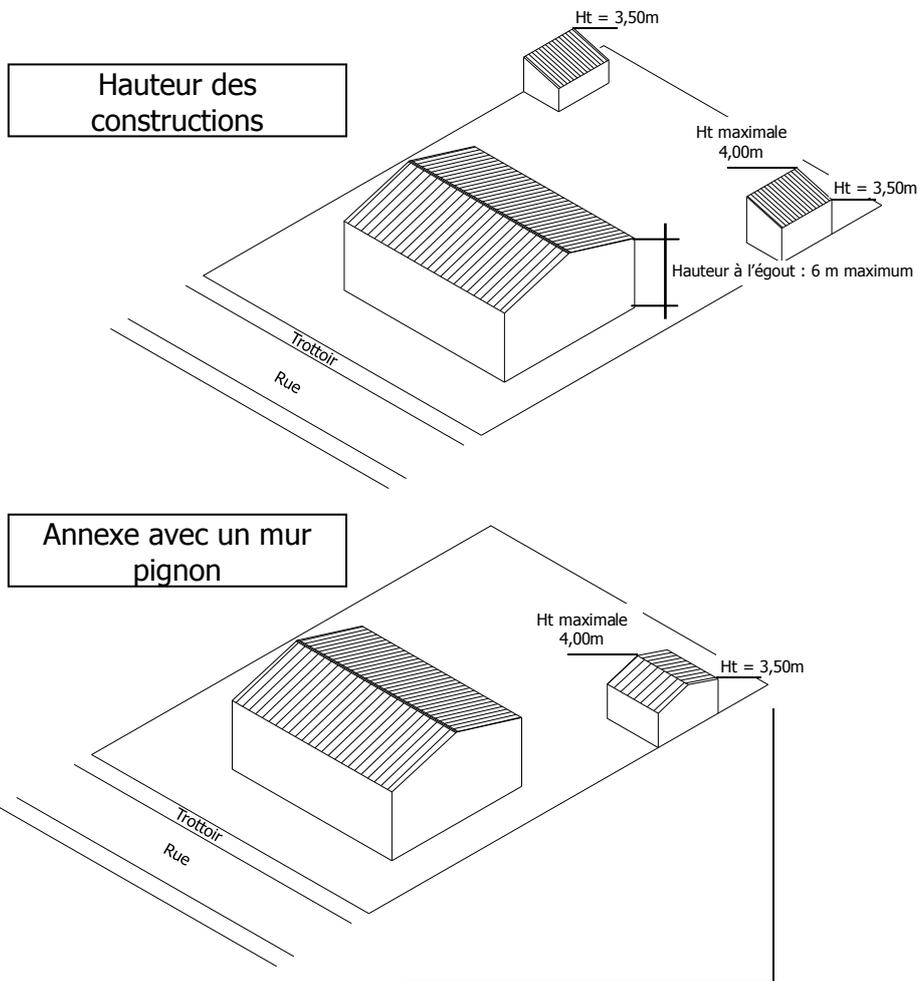
La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 m à l'égout et 8,00 m au faîtage.

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

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

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

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

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

Sauf cas particulier justifié par l'environnement, les toitures doivent être en tuile et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

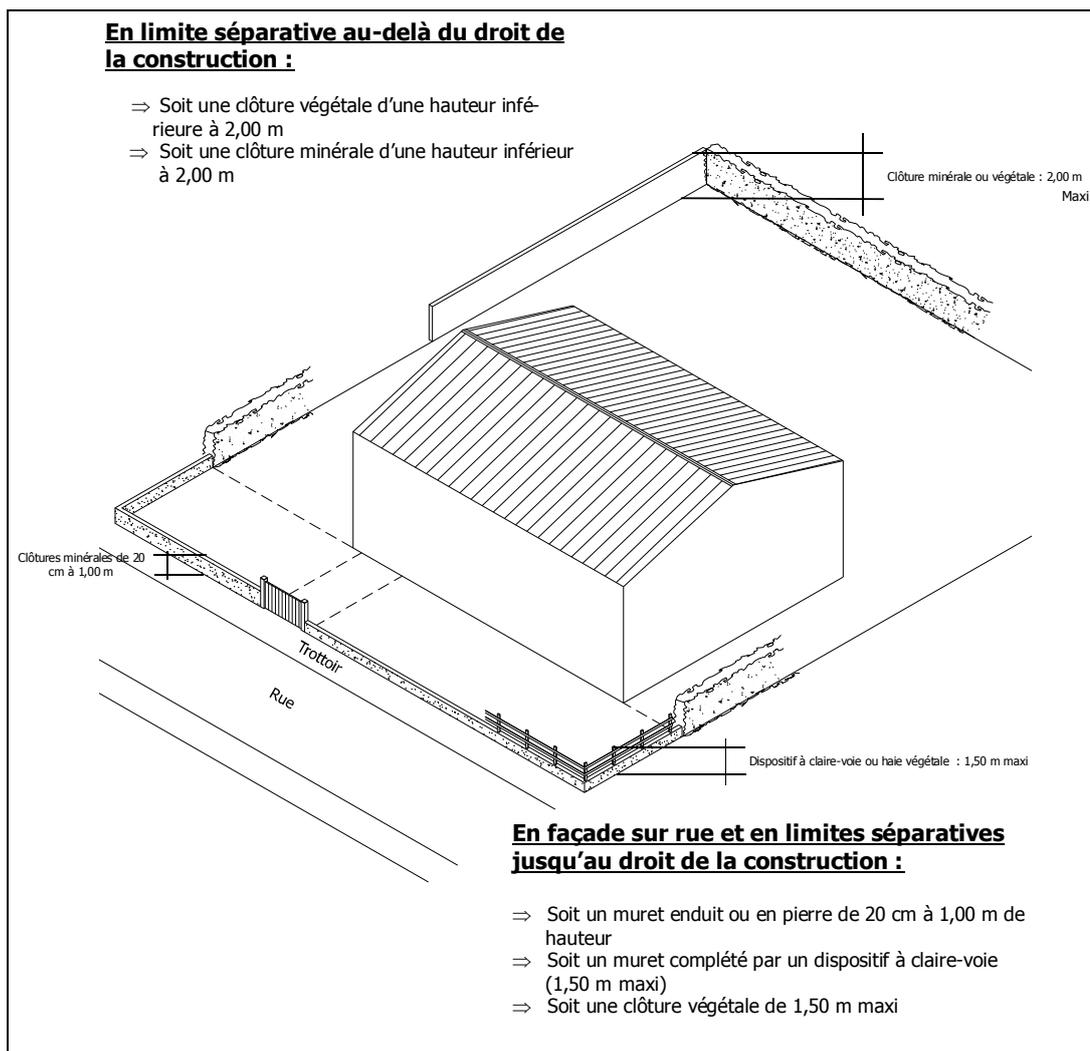
- la hauteur des clôtures minérales devra être comprise entre 20 cm et 1,00 m (avec des piliers de 1,50 m maximum). Le mur peut être complété par un dispositif à claire-voie L'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m de hauteur.
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité (visibilité, ...).

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction :

- la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale
- l'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est interdit.



Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués par un écran végétal ou minéral.

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

A) Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

B) Normes de stationnement :

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement .

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à reporter sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 m de la construction principale, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Caractère de la zone UL

La zone UL correspond au secteur déjà aménagé du camping du Pin Parasol sur les bords du Lac du Jaunay à vocation d'accueil touristique.

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

- a) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

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

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UL 3 à UL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports, de loisirs, de tourisme.
- b) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, les résidences d'hébergement touristique, ...
- c) Les extensions des habitations existantes.
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

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

1 - Accès

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

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

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.
La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

2 - Voirie

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Sans objet.

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

6.1 En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

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

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

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

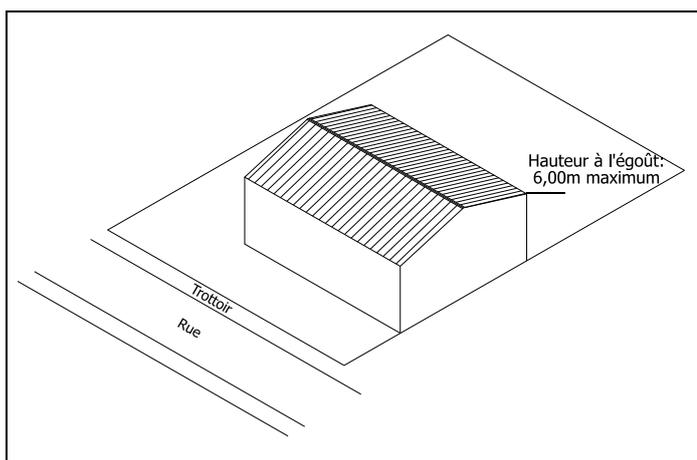
- 15 m de l'axe des autres Routes Départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies dont les voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) et des voies internes de la zone.

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

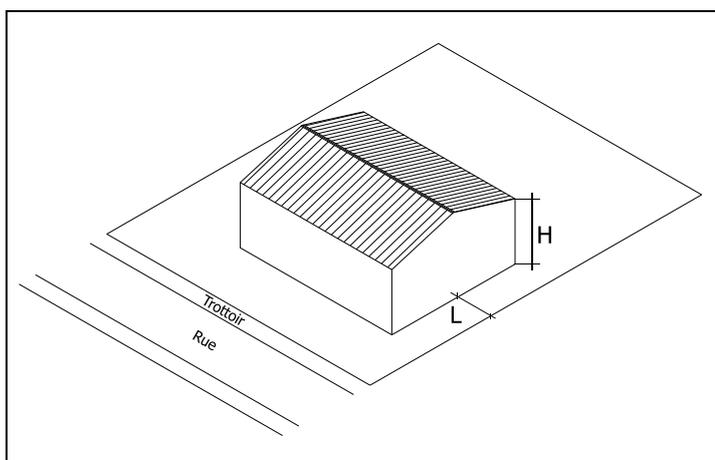
Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

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



Implantation en limite séparative



Implantation à une distance :
 $L = H/2$ ($L \geq 3$ m)
Exemple
 $H = 6$ m
 $L = 3$ m

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.

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

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS I AU, II AU ET AUL)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Trois secteurs sont distingués:

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme.
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, de tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

Deux sous-secteurs sont distingués :

- AULa, dans lequel est autorisé la création d'un logement de fonction
- AULb, dans lequel peut être autorisé les activités de sports, loisirs, de tourisme,...

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites -

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

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

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

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur, et dans le respect des articles AU 3 à AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur I AU :

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent une superficie minimale de 1 hectare.
Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.
Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que les constructions et la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur II AU

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

Dans le secteur AUL :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités scolaires, de sports, de tourisme, de santé et de formation.
- b) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences d'hébergement touristique et d'hôtellerie, les aires naturelles de camping, ...
- c) Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités de tourisme, de santé, de formation.
- d) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- f) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULa :

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

Dans le secteur AULb :

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

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

1 - Accès

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

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

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.
La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

2 - Voirie

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

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Sans objet.

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

6.2 En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

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

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

6.3 Hors agglomération

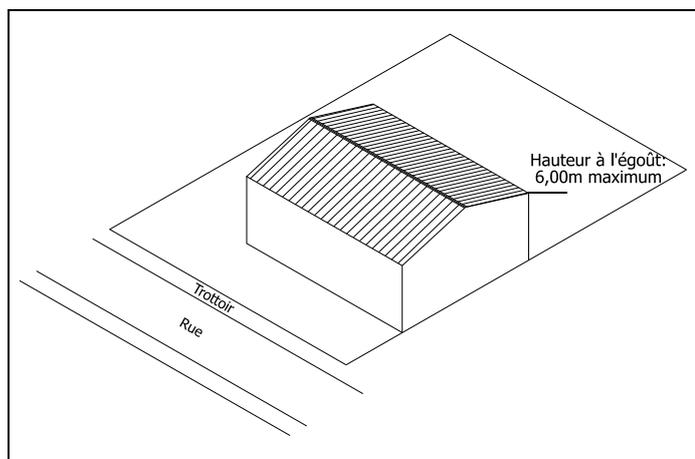
Les constructions doivent être implantées à :

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

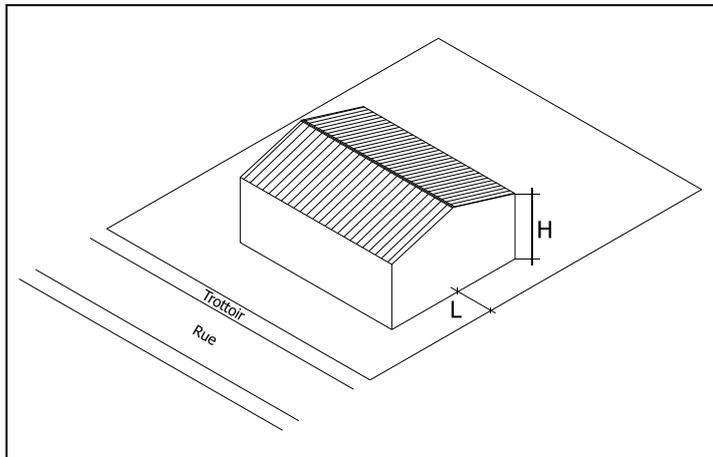
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

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



Implantation en limite séparative



Implantation à une distance :
 $L = H/2$ ($L \geq 3 \text{ m}$)
 Exemple
 $H = 6 \text{ m}$
 $L = 3 \text{ m}$

Pour les abris de jardin en bois, lorsqu'ils ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1,00 m.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

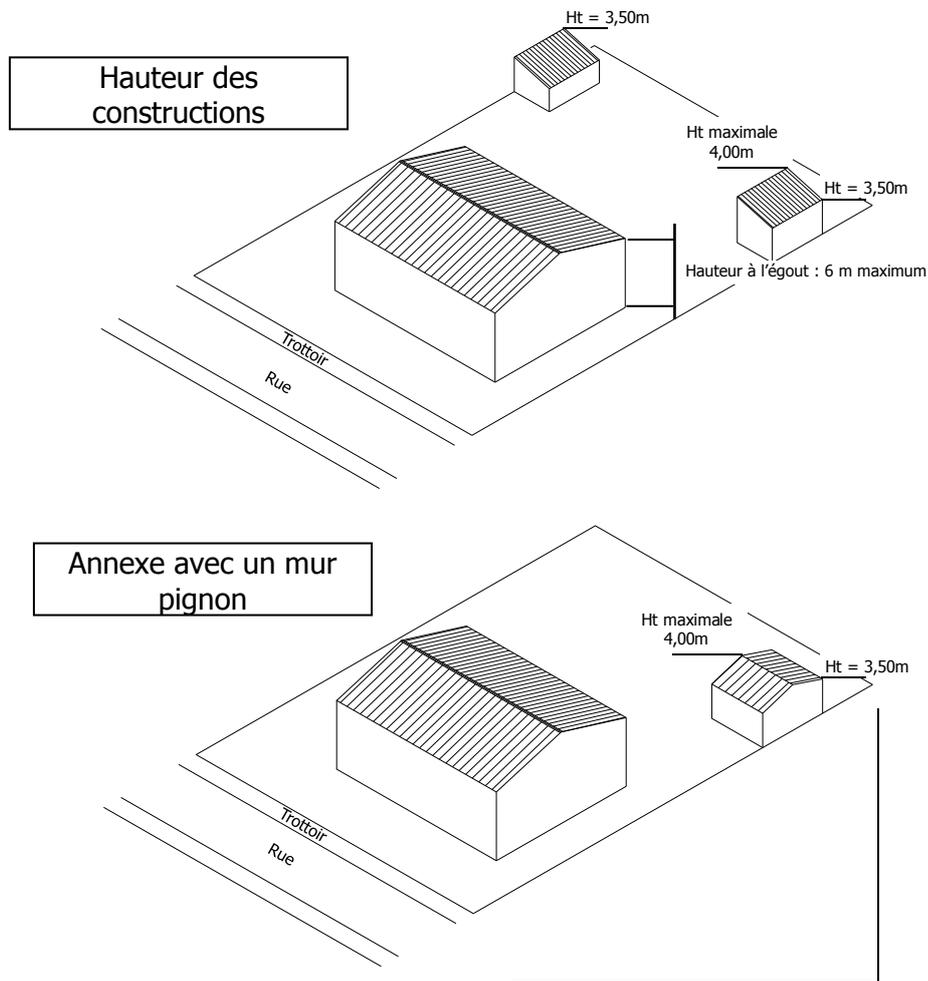
ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations:

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

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



Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faitage et 3,50 m à l'égout s'il s'agit d'un mur pignon.

10.2. Autres constructions :

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et constructions liées à l'activité touristique sont exemptés de toute règle de hauteur.

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

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

Les annexes des habitations et abris de jardins doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement. Ces annexes seront de préférence en matériaux traditionnels (bois, parpaings enduits, pierre, ...).

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement. En aucun cas, la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 m de hauteur.

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

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

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

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

Caractère de la zone

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article AUe 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- c) L'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, les étangs et plans d'eau.
- d) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

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

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

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles AUe 3 à AUe 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur.
Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.
- b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement,...).

- c) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone et à condition qu'elles soient attenantes au volume du bâtiment d'activités et d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m².

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

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

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

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

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

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m de l'axe des voies publiques, à l'exception des voies interne de la zone.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées (postes de transformation E.D.F. par exemple) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués par un écran végétal ou minéral.

La hauteur des clôtures et la nature des matériaux font l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, une place par construction à usage d'habitation, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs, ...).

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

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

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

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

Non réglementé.

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

Caractère des zones agricoles

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules etc.
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A 2
- f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine.
- g) L'ouverture de carrière et de gravière

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

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.
- c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants (conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).
- d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole.
- f) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'assainissement, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.
- g) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- i) La construction d'abris en bois ou en dur avec des murs enduits (réserves de matériel, abris pour animaux, de loisirs,...) à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m² maximum.

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

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

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

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

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

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

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

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des R.D.
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, en agglomération ou hors agglomération, des implantations différentes pourront être autorisées si les constructions voisines sont organisées différemment ou si la construction projetée vient accoler une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux :

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

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

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3,00 m minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

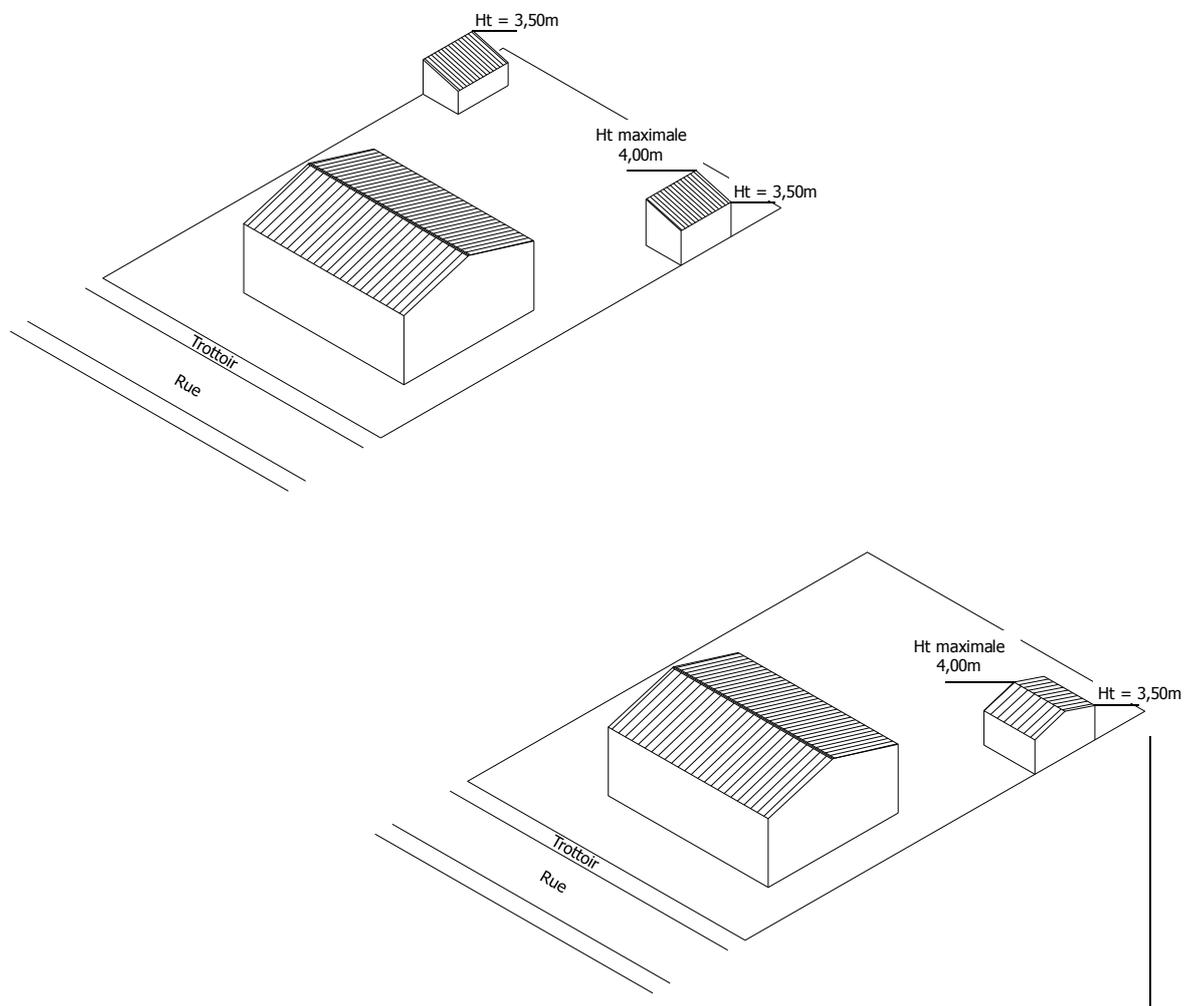
ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout.

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



Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

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

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

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

Les annexes des habitations et abris de jardins doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement. Ces annexes seront de préférence en matériaux traditionnels (bois, parpaings enduits, pierre, ...).

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

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

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

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

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

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.

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

Caractère de la zone

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

On distingue cinq secteurs :

- **le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible)
- **le secteur Np** : secteur naturel de protection, ponctuellement urbanisé
- **le secteur Npi** : secteur naturel de protection strictement inconstructible pour les hameaux situés dans la bande des 50 m de la retenue d'eau potable
- **le secteur Nh** : secteur naturel habité, où l'urbanisation ponctuelle peut être autorisée.
- **le secteur NL** : secteur dans lequel ne sont autorisés que les aménagements légers liés à la bonne gestion de l'espace, l'information et le confort du public (sécurité, salubrité, ...).

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites -

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

- a) Les lotissements de toute nature
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules ...
- c) Les établissements industriels et les dépôts.
- d) L'ouverture de carrière et de gravière.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine.
- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- g) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

Sont par ailleurs interdites, dans le secteur Npi (conformément à l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 15 main 1975 et de l'article 3 du procès verbal du Conseil Départemental d'Hygiène du 20 septembre 1974) :

- a) Toute construction, y compris la construction de voies nouvelles permettant la circulation des véhicules automoteurs, en dehors de celles nécessitées par le rétablissement des communications existantes
- b) Le forage de puit
- c) Le remblaiement des excavations

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

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

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'assainissement, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- d) Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- f) Les aménagement et extensions nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)

Dans les secteurs Np et Nh, sont admises, par ailleurs :

- a) Les extensions ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.
- b) La création de logements par transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
 - qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité.
- c) La construction d'abris en bois ou en dur avec des murs enduits (réserves de matériel, abris pour animaux, de loisirs, ...) à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m² maximum.
- d) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, **uniquement dans le secteur Nh.**

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

- a) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques .
- b) Les aménagements et extensions nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)
- c) La création de logements par transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
 - qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité.
 - qu'elle n'engendre pas de nouvelle construction.

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

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

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

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

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

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

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

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

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

6.1 En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

6.2 Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des R.D.,
- 15 m des berges des cours d'eau,

Toutefois, en agglomération ou hors agglomération, des implantations différentes pourront être autorisées si les constructions voisines sont organisées différemment ou si la construction projetée vient accoler une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

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

Les constructions et installations visées à l'article N 1 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2$ ou supérieure à 3,00 mètres).

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

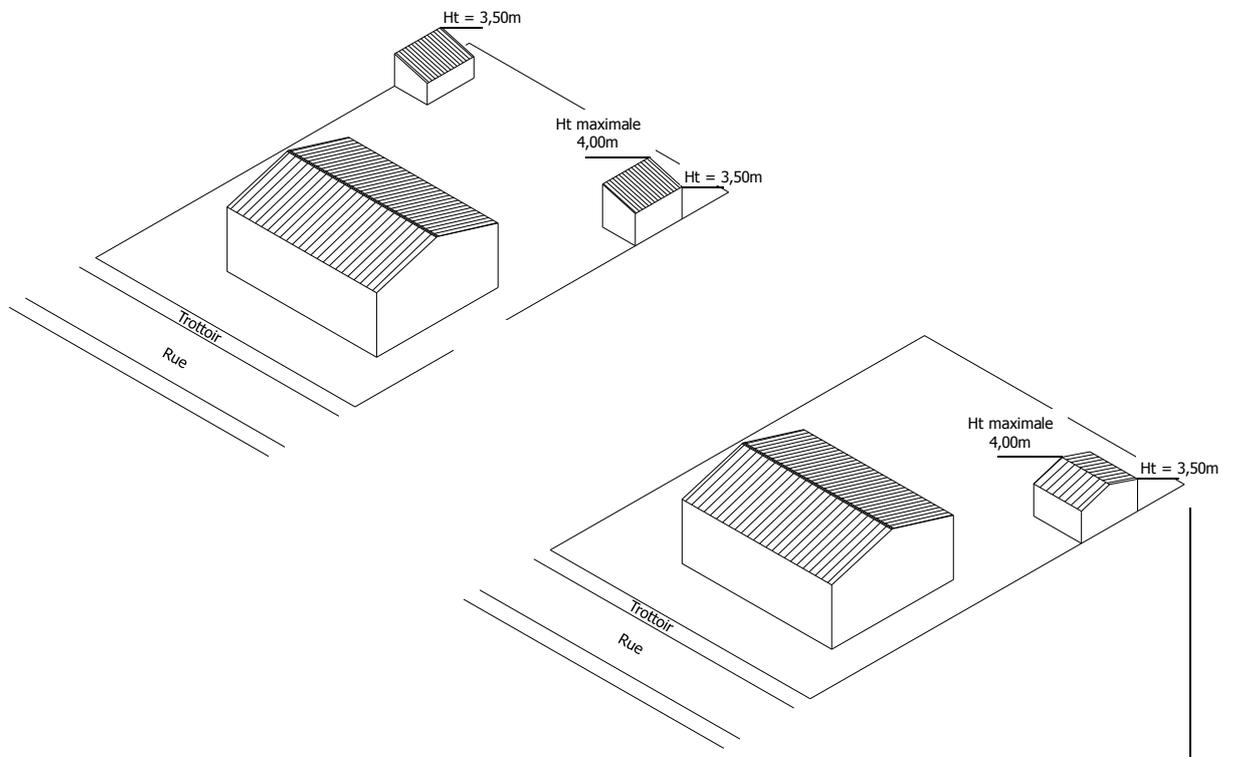
Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des constructions à usage d'habitation notamment en cas d'extension est limité à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec un maximum de 6,00 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



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

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

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

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

Les extensions et les annexes des constructions existantes mentionnées à l'article N1 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

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

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

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

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

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N 14 – Coefficient d’occupation des sols

Non réglementé.