

PLU

COMMUNE DELEGUEE D'ANDREZE

Modification
Simplifiée n°1



REGLEMENT

3

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du **22 MARS 2016**

approuvant la modification simplifiée n°1
du PLU d'Andrezé.

Le Maire, **Le Maire,**
Gérard CHEVREUILLEN



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - NOTES LIMINAIRES	3
TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES	9
TITRE II - ZONES URBAINES	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	50
TITRE III - ZONES A URBANISER	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU I	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	80
TITRE IV - ZONES AGRICOLES	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	85
TITRE IV - ZONES NATURELLES	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	97

TITRE I - NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1^{er} : **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Article 2 : **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.**

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

Section II – **conditions de l'occupation des sols**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) – clôtures

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

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

Section III – **Possibilités d'occupation du sol**

La section 3 définit les densités.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le coefficient d'emprise au sol

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

Les hauteurs d'immeuble

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

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

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

Lotissements anciens

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

Permis de construire valant division

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

Unité foncière ou terrain

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

Pièces principales

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

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

Voies

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

Bâtiments annexes

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

TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Andrezé.

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

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Code de l'urbanisme

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

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

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

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

- Article R. 111-21 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

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

- Articles L. 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet **d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés)**. Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à **l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.**

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

- Article L. 442-11 : lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du Conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en **concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.**

- Article L. 111-4 : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quelle concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

- Article L.421-6 : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

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

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- AC1 : monuments historiques
- I4 : électricité
- PT2 : télécommunications
- PT3 : télécommunications
- PT4 : télécommunications.

Autres législations

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- La préservation des espaces naturels sensibles : ZNIEFF de type 2, zones humides.
- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.
En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière **d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine**, le Préfet de région – **Service régional de l'archéologie** – sera saisi systématiquement pour :
 - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
 - **les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,**
 - **les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,**
 - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts

sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la région des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

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

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

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

- La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation

Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

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

Zone UA	Zone urbaine équipée correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.
Zone UB	Zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.
Zone UE	Zone réservée pour l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles.
Zone UY	<p>Zone urbaine accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ou de bureau et les équipements publics importants.</p> <p>Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur UYa correspondant aux sites d'implantation d'activités dans le bourg, le long de la VC n°3. De par sa proximité avec des zones d'habitation, seules les activités artisanales, commerciales, de services ou de bureau non nuisantes seront autorisées. - Un secteur UYb correspondant à la zone d'activités des Landes Fleuries au sud du territoire communal et au site d'implantation d'une activité le long de la RD 752

Les zones à urbaniser

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

Zone 1AU	<p>Zone destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.</p> <p>Cette zone comprend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur 1AUa de renouvellement urbain du centre bourg (site de l'ancienne casse automobile), à vocation principale d'accueil d'habitat. - Un secteur 1AUb route de Jallais, à vocation principale d'accueil d'habitat. - Un secteur 1AUc, rue des Mauges (VC n°3), à vocation mixte : activités non nuisantes/ équipements/ habitat
----------	--

Zone 1AU	Zone destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes, à vocation d'accueil des équipements ludiques, d'accueil, culturels, touristiques et sportifs.
Zone 2AU	<p>Zone destinée à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.</p> <p>Cette zone comprend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur 2AUe, réservé pour l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles. - Un secteur 2AUy, aux Landes fleuries, réservé pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ou de bureau et les équipements publics importants

Les zones agricole et naturelle

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

Zone A	<p>Zone qui couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p>Cette zone comprend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Ap, secteur agricole protégé et inconstructible autour du bourg.
Zone N	<p>Zone qui couvre des secteurs naturels ou forestiers à préserver</p> <p>Cette zone comprend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur NI, secteur naturel protégé admettant des équipements légers de loisirs, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites. - Un secteur Nf, secteur naturel destiné à accueillir les installations nécessaires à la station d'épuration, de pompage et de lagunage

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

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

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

TITRE II - ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

Caractère de la zone

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

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat groupé ou non, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

Au sein de cette zone, des terrains cultivés à protéger identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quel que soit les équipements qui les desservent.

Le patrimoine communal compris dans le périmètre d'obtention d'un permis de démolir inscrits au plan est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un des éléments de ce périmètre devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Objectif recherché :

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de l'architecture traditionnelle et de la structure ancienne du bourg (densité, alignement, hauteur, formes architecturales).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UA1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont notamment interdits :

- **Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.**
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature **visibles depuis l'extérieur de la propriété,**
- **L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,**
- Les activités industrielles de toute nature,
- **Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.**

Article UA2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les installations classées pour la protection de l'**environnement à condition :**

- **qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)**
- **qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,**
- **que soient mises en œuvre** toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desserviront.

Les voies publiques et privées en impasse 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 aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations...) en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain

Article UA5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

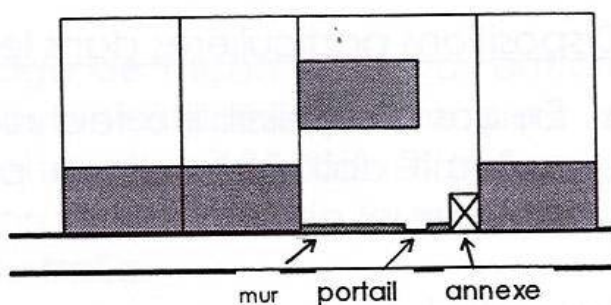
Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- Lorsque la construction à édifier (extensions, modifications....) prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.

- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 m, cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, pouvant éventuellement être employés conjointement.



- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

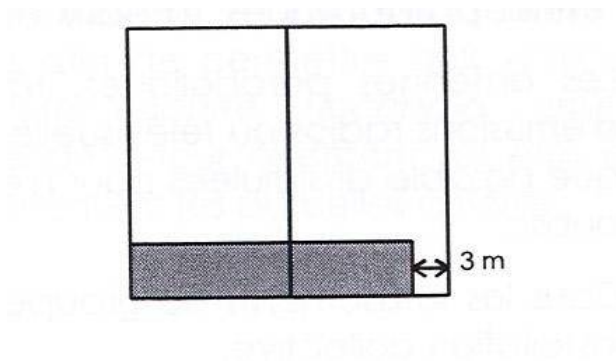
Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA 7.1 – Dispositions générales en bordure de voie

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu **d'une limite latérale à l'autre.**

UA 7.2 – Exceptions

- Les implantations en ordre discontinu sur une seule limite séparative et respectant une marge **d'isolement de 3 mètres** sont possibles lorsque l'environnement le justifie, notamment dans le cas où sur les parcelles voisines aucun bâtiment ne borde la limite séparative ou si la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage.



- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

UA 7.3 – Dispositions en arrière

Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées :

- En limite que lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres (à l'égout de toiture).
- Au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état, à la condition de ne pas excéder sensiblement leurs dimensions.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article UA9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article UA10 - Hauteur des constructions

Objectifs de la règle

- **Susciter un type d'urbanisation homogène** respectueux de la ligne de toit du village.

- Assurer l'insertion des constructions, ouvrages ou installations dans le site et dans l'environnement.

UA.10.1 – Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain et l'égout du toit ou le faitage pris dans l'axe de la façade principale telle que définie aux paragraphes 1 et 2 suivants.

1 – Lorsque la pente du terrain n'est pas perceptible (\leq à 5 %)

C'est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

2 – Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5 %)

- Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain.
- Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet, avant travaux liés ou non au projet.

Le point de référence du terrain est :

- Pour les bâtiments :
 - soit l'aplomb de la façade ou du pignon le plus haut
 - soit le point le plus proche de la voirie
- Pour les occupations et utilisations du sol autres que les bâtiments et les clôtures :
 - tout point du terrain naturel avant travaux, situé dans l'emprise du projet.

UA.10.2 – Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiquée ci-dessus.

UA.10.3 – Hauteurs absolues

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - 9 m à l'égout du toit
 - 11 m au faitage
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
 - soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

Article UA11 - Aspect extérieur

Objectif de la règle

Afin de contribuer au maintien de la qualité paysagère communale, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites ou aux paysages.

UA.11.1 – Dispositions générales

- **Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.**
- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).**
- Les démolitions situées dans le périmètre figurant au plan des périmètres particuliers sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

UA.11.2 – Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés** au relief du terrain.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du **parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.**

UA.11.3 – Echelles architecturales – expression des façades

- Soubassements et façades doivent être traités **d'une seule façon avec une même unité de matériaux.**
- Sont interdits :
 - Les enduits à relief
 - les parements en pierre à taille éclatée
 - les façons et décors de moellons traités en enduits
 - les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques **(sauf restauration d'appareillage existant),**
 - les bardages métalliques ou fibrociment
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

UA.11.4 – Parties supérieures des constructions – toitures - terrasses

- La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent **être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.**
- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum compté par **rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu, soit** pour la tuile : 15° à 25°.

- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
 - les annexes accolées ou non au bâtiment principal
 - les appentis et vérandas
 - **les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics**
 - les extensions de bâtiments existants à la date de la révision du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures-terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

- Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant ;

Sont interdits :

- les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.
- les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes
- les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- les lucarnes établies **à moins d'un mètre d'une rive de pignon ou d'un crêtiez, ou d'une noue.**
- leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales
- les têtes de chevrons apparentes en égout, et les têtes de pannes apparentes en pignon
- la pose de châssis de toit non encastrés

UA.11.5 – Matériaux – couleurs

Dispositions générales

- **Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.**
- Certains enduits (tyrolien, **ciment peint**), **parements (produits manufacturés etc...)**, bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.
- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

- Les matériaux de toiture seront les suivants :

- **pour les constructions à usage d'habitation, la tuile.**

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les fibrociments sous toutes les formes, les tôles ondulées.
- **les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique**
- **l'ardoise en pose dite « losangée »** (posée sur la diagonale).
- le faux brisis, obtenu par un habillage du matériau de couverture sur la façade de la construction.

Exceptions :

- Des matériaux différents peuvent être autorisés pour la construction de vérandas.
- **En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est autorisé.**

UA.11.6 – Clôtures

- **Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.**
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

En limite de voie publique, ouverte à la circulation automobile

- La clôture doit être :
 - soit un mur-bahut droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,80 à 1,20 m de hauteur, surmonté par exemple par une grille ou un grillage sur piquets métalliques.
 - soit un mur plein
- Le matériau doit être de la pierre naturelle ou un matériau enduit de teinte du beige clair.
- Dans tous les cas, sont interdites les clôtures :
 - en ciment moulé, tubes métalliques, lices de béton ou de bois
 - les formes et les structures compliquées.

UA.11.7 – Bâtiments anciens

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural, anciens ateliers artisanaux, maisons de tisserands, demeures du XIXe), les **modifications de façades ou leur remise en état doivent respecter l'architecture typique de l'immeuble.**

UA.11.8 – Constructions annexes

- **Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin etc...) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.**

C'est ainsi que :

- **l'usage de matériaux ondulés, shingle, aggloméré, contreplaqué, plaque ciment est interdit** comme revêtement de façade.
- **l'édification de murs de parpaings non enduits et proscrite**
- **l'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit s'ils restent visibles.**
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si, par leur forme ou leur **aspect, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.**

UA.11.9 – Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisées dans la zone

- Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent, par leur volume et leur aspect extérieur, être compatible avec le milieu urbain **dans lequel elles s'insèrent.**

Article UA12 - Stationnement

Objectif de la règle

- Réglementer la **création d'aires de stationnement liées à la réalisation d'une opération, répondant à une double finalité, dans un souci de sécurité et comme objectif d'urbanisme** :

- de réduire le stationnement sur les voies publiques
- **d'organiser et d'optimiser le fonctionnement urbain.**

Expression de la règle

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination)
- **à l'importance) du projet**
- à la localisation)
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent **s'intégrer à leur environnement.**

- **En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements** nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de **parcs publics de stationnement (article L.421.3 du code de l'urbanisme).**

Article UA13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Obligation de planter

- **L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par d'autres plantations.**

- **Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.**

- **Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².**

- **Les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) ainsi que les aires de stockage ou de dépôt visibles des voies, cheminements, et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.**

13.2 Espaces boisés classés
Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Elle peut accueillir des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Objectif recherché :

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UB1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont notamment interdits :

- **Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.**
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi **que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,**
- **L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,**
- Les activités industrielles de toute nature,
- **Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.**

Article UB2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- **qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)**
- **qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,**
- **que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.**

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en **application de l'article 682 du Code civil**.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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**.

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 être **autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre**.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques **correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desserviront.**

Les voies publiques et privées en impasse 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 aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières**

Article UB4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle **nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.**

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations...) **en respectant ses caractéristiques.**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement **des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.**

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UB5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum **par rapport à l'alignement des voies** publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions** peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas **d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.**

- Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que dans les cas suivants :

- **lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit**
- **lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.**
- au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes.

- **L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.**

- **Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération définisse des règles propres.**

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Marges d'isolement

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.

8.2 – Constructions non contiguës sur une même propriété

- Elles doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

- Cette distance peut être réduite, avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables.

- Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

Article UB10 - Hauteur des constructions

Objectifs de la règle

- Susciter un type d'urbanisation homogène respectueux de la ligne de toit du village

10.1 – Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain et l'égout du toit ou le faitage pris dans l'axe de la façade principale telle que définie aux paragraphes 1 et 2 suivants.

1 – Lorsque la pente du terrain n'est pas perceptible (< ou = à 5 %)

C'est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

2 – Lorsque la pente du terrain est perceptible (> à 5 %)

- Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain.

- Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet, avant travaux liés ou non au projet.

- Le point de référence du terrain est :

Pour les bâtiments

- **soit l'aplomb de la façade ou du pignon le plus haut**
- soit le point le plus proche de la voirie

Pour les occupations et utilisations du sol autres que les bâtiments et les clôtures

- tout point du terrain naturel avant travaux, situé dans l'emprise du projet.

10.2 – Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.3 – Hauteurs absolues

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- **9 m l'égout du toit**
- 11 m au faitage

- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- **soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines**
- **soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.**

Article UB11 - Aspect extérieur

Objectifs de la règle

Afin de contribuer au maintien de la qualité paysagère communale, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages.

11.1. – Dispositions générales

- **Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.**

- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- **Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).**

11.2. – Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés** au relief du terrain.

- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de configuration du sol ou du parti **d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.**

11.3. – Echelles architecturales, expression des façades

- **Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.**

- Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

11.4. – Parties supérieures des constructions, toitures, terrasses.

- La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants et leur orientation doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les **règles de l'art et les matériaux utilisés.**

- **Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être** intégrés harmonieusement à l'environnement urbain.

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum compté par **rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu, soit** pour la tuile : 15° à 25°.

- Toutefois, sous **réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement** immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les appentis et vérandas
- **les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics**
- les extensions de bâtiments existants à la date de la révision du POS dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone
- les toitures à la « Mansart ».

Peuvent être interdits :

- la pose de châssis de **toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.**

- Les toitures-terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

- **Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.**

11.5. – Matériaux, couleurs

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

- **Les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.** Les matériaux de toiture seront les suivants :

- Pour **les constructions à usage d'habitation, la tuile.**

- Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que la tuile pour les annexes.

11.6. – Clôtures

- **Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.**

- Elles sont constituées par :

- **soit une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces** différentes et comportant plus de 50 % de plants à feuillage caduc. La haie doit être plantée à 50 cm en retrait des limites séparatives ou sur la limite séparative en cas de clôture mitoyenne.

- soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est **en pente, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.**

- Soit un mur ou muret, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, de 0,80 à 1.20 m de hauteur. Il peut être

. **réalisé en moellons ou en maçonnerie recouvert d'enduit**

. **surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale**

doublé d'une haie vive (laquelle devra correspondre aux caractéristiques précédentes).

- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

- **Soit un talus planté d'essences locales.**

11.7. – Immeubles existants

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural, demeure du XIXe), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

11.8. – Constructions annexes

- Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin etc...) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

C'est ainsi que :

- l'usage de matériaux ondulés, shingle, aggloméré, contreplaqué, plaque ciment est interdit comme revêtement de façade.
- l'édification de murs de parpaings non enduits et proscrite
- l'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit s'ils restent visibles.

- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

- Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si, par leur forme ou leur aspect, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

11.9. – Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisées dans la zone

Les extensions ou création des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent, par leur volume et leur aspect extérieur, être compatible avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Article UB12 - Stationnement

Objectifs de la règle

- Réglementer la création d'aires de stationnement liées à la réalisation d'une opération, répondant à une double finalité, dans un souci de sécurité et comme objectif d'urbanisme :
 - de réduire le stationnement sur les voies publiques
 - d'organiser et d'optimiser le fonctionnement urbain.

Expression de la règle

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination)
- à l'importance) du projet
- à la localisation)
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage

- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

- Un minimum de deux places de stationnement par construction nouvelle à usage d'habitation sur la parcelle accessible depuis la voie publique.

Article UB13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 - Obligation de planter

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par d'autres plantations.

- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².
- Les citernes de **gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique)** ainsi que les aires de stockage ou de dépôt visibles des voies, cheminements, et espaces **libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.**

13.2 – Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 – **Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone UE **est une zone réservée pour l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles.**

Les équipements dont la localisation à proximité des installations éducatives, ludiques, sportives et culturelles est possible ou souhaitable, sont autorisés.

Objectif recherché :

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UE1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations ou utilisations du sol non liées aux activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

Article UE2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les locaux à usage d'habitation liés à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume général du bâtiment auquel ils se rattachent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude **de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.**

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 être **autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.**

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques **correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.**

Les voies publiques et privées en impasse 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 aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (**fossé, canalisations...**) **en respectant ses caractéristiques.**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement **des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.**

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

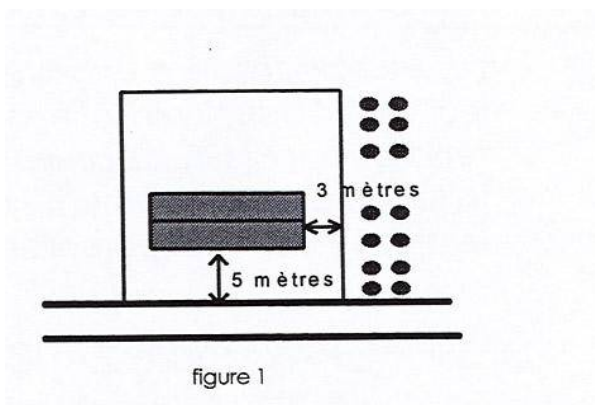
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UE5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à **l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile** et de 3 m par rapport à **l'alignement des voies piétonnes** (figure 1).



- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.7.1 – Dispositions générales en bordure de voie

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux **limites séparatives, cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.**

UE.7.2 – Exceptions

- Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une **marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.**
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

Article UE9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Article UE10 - Hauteur des constructions

Objectifs de la règle

- **Susciter un type d'urbanisation homogène respectueux de la ligne de toit du village.**
- **Assurer l'insertion des constructions, ouvrages ou installations dans le site et dans l'environnement.**

UE.10.1 – Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...)

UE.10.2 – Hauteurs absolues

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale
 - soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

Article UE11 - Aspect extérieur

Objectif de la règle

Afin de contribuer au maintien de la qualité paysagère communale, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux sites et paysages avoisinant.

UE.11.1 - Dispositions générales

- **Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent** sur rue, sur jardin ou sur cour, sont traitées avec la même qualité et le même soin.

- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son **aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt** des lieux avoisinants.

UE .11.2 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter un simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain.**

UE.11.3 – Expression des façades

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- **Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant** et le paysage.

UE.11.4 – Parties supérieures des constructions – toitures – terrasses

Pente

- **Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.**

- Toutefois, les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Aspect

- **La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.**

- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

UE.11.5 – Clôtures

- **Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement.**

- Elles peuvent être constituées soit par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées **d'une hauteur maximale de 1,80 m**

- un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
- un grillage monté sur piquets fins.

Article UE12 - Stationnement

Objectifs de la règle

- **Réglementer la création d'aires de stationnement liées à la réalisation d'une opération, à une double finalité dans un souci de sécurité et comme objectif d'urbanisme :**
 - de réduire le stationnement sur les voies publiques
 - **d'organiser et d'optimiser le fonctionnement urbain.**

Expression de la règle

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination)
 - **à l'importance) du projet**
 - à la localisation)
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent **s'intégrer à leur environnement.**

Article UE13 - Espaces libres - plantations

Obligation de planter

- **L'implantation** des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- **Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.**
- **Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².**
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans le paysage.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone UY correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ou de bureau et les équipements publics importants.
Les installations qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones **peuvent y être autorisées (silos, discothèques, restaurant routier...).**

Cette zone comprend :

- Un secteur UYa **correspondant aux sites d'implantation d'activités dans le bourg, le long de la VC n°3. De par sa proximité avec des zones d'habitation, seules les activités artisanales, commerciales, de services ou de bureau non nuisantes seront autorisées.**
- Un secteur UYb **correspondant à la zone d'activités des Landes Fleuries au sud du territoire communal et au site d'implantation d'une activité le long de la RD 752.**

Objectif recherché :

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UY1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UY 2,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, etc.

Disposition particulière applicable au secteur UYa du bourg:

Les activités de type industriel et/ou engendrant des risques ou nuisances supplémentaires pour le voisinage sont interdites.

Article UY2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité.

Dispositions particulières applicables au secteur UYb des Landes Fleuries:

Sont admis sous conditions particulières :

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude **de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.**

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 être **autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.**

Disposition particulière applicable au secteur UYb des Landes fleuries:

Les accès directs de lots sur une voie classée à grande circulation sont interdits.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques **correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.**

Les voies publiques et privées en impasse 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 aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières

Article UY4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

Une disconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales **(fossé, canalisations...)** en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement **des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.**

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UY5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'eaux usées, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur

Article UY6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UY.6.1 – Dispositions générales

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées :

1 – A une distance de 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- **les réseaux d'intérêt public**
- **l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.**

2 – A une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile. Toutefois, dans le cas d'une

extension ou modification d'un bâtiment existant d'implantation différente, la construction pourra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.

3- A une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les ouvrages techniques liés aux divers réseaux.

UY.6.2 – Dispositions particulières relatives au secteur UYB des Landes Fleuries, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le long de la RD 752, toute construction principale doit être implantée suivant un alignement à 35 mètres **de l'axe de la voie** ;

Pour les autres voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile, toute **construction doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement. Toutefois, dans le cas d'une extension ou modification d'un bâtiment existant d'implantation différente, la construction pourra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.**

En limite d'espaces publics ou de voies piétonnes, toute construction doit être implantée à 3m au moins de l'alignement.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les ouvrages techniques liés aux divers réseaux.

Article UY7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UY.7.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux **limites séparatives, cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics** liés aux divers réseaux.

UY.7.2 – Exceptions

- Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - **lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités**
 - **ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie**
- **L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.**

Article UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une **marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.**

- **Toutefois, si l'environnement le justifie**, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité.
- **L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.**

Article UY9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article UY10 - Hauteur des constructions

Objectifs de la règle

- **Assurer l'insertion des constructions, ouvrages ou installations dans le site et dans l'environnement.**

UY.10.1 – Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau etc...).

UY.10.2 – Hauteurs absolues

- **La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'acrotère.**
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - **soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale**
 - **soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU**
 - **pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...).**

Article UY11 - Aspect extérieur

Objectif de la règle

- **Afin de contribuer au maintien de la qualité paysagère communale, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages.**

UY.11.1 – Dispositions générales

- **Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.**
- **Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.**

UY.11.2 – Volumes, terrassements et implantations

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés** au relief du terrain.

UY.11.3 – Echelles architecturales – expression des façades

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'**aspect général de la toiture et de la façade** du bâtiment et des constructions environnantes.

UY.11.4 – Parties supérieures des constructions – toitures – terrasses

- **Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.**

- Les toitures-terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

UY.11.5 – Matériaux – couleurs

Façade

Les couleurs des façades doivent être de teinte neutre et s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'**aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.**

- **Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.**

UY.11.6 – Clôtures

- **Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.**

- Elles sont constituées par :

- **une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage**
- **un talus planté d'essences locales**
- un grillage à large maille retenu par des poteaux métalliques.

UY.11.7 – Traitement des occupations autorisées dans la marge de recul du secteur UYb **des Landes Fleuries (entre 0 et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 752).**

- **Sont autorisées dans cette marge de recul, le stationnement de véhicules, lorsqu'il fait l'objet d'un accompagnement paysager en harmonie avec le traitement des façades de l'environnement immédiat.**

- Sont interdits dans cette marge de recul, les dépôts et stockages de toute nature.

Article UY12 - Stationnement

Objectif de la règle.

Réglementer la création d'aires de stationnement liées à la réalisation d'une opération, à une double finalité, dans un souci de sécurité et comme objectif d'urbanisme :

- de réduire le stationnement sur les voies publiques
- **d'organiser et d'optimiser le fonctionnement urbain.**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination)
- **à l'importance) du projet**
- à la localisation)
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent **s'intégrer à leur environnement.**

Article UY13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

UY .13.1 – Obligation de planter

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

- **Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.**

- Il doit être planté un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

- **Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.**

- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, **lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.**

UY.13.2 – Dispositions complémentaires dans le secteur UYb des Landes Fleuries.

En complément du respect des alinéas précédents, il est précisé que :

- **les haies bocagères et alignements d'arbres existants doivent être maintenus, renforcés et entretenus, en complément des haies de clôture prévues en limite séparative.**
- **Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en espaces verts pour au moins 30 % de leur surface, et les aires de stationnement qui y seraient incluses doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des arbres de hautes et de moyennes tiges, d'essences identiques à celles présentes sur le site (essences locales).**

- Les dépôts et stockages devront être :
 - . soit spatialement circonscrits et organisés en conséquence,
 - . **soit entourés d'une haie végétale (constituée au moins à 50 % d'essences à feuillage caduque)** ou de bosquets suffisamment denses pour masquer cette zone.
 - . soit entourés d'une clôture en claustra bois (complétée ou non d'une haie d'essences locales).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY14 - Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE III - ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme.

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

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

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en oeuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Cette zone comprend:

- Un secteur 1AUa de renouvellement urbain du centre bourg (site de l'ancienne casse automobile), à vocation principale d'accueil d'habitat.
- Un secteur 1AUb route de Jallais, à vocation principale d'accueil d'habitat.
- Un secteur 1AUc, rue des Mauges (VC n°3), à vocation mixte : activités non nuisantes/ équipements/ habitat.

Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les orientations générales définies au sein du Projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations particulières d'aménagement, spécifiques aux secteurs, lorsqu'elles existent.

NB : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs.

Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement un secteur ou viennent en complément des dispositions générales de la zone, ceci est précisé en amont de la règle édictée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AU 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

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

Article 1AU 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

Sont admis sous conditions particulières :

- **Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,**

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :**

. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)

. qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,

. **que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.**

- **Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances,**

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUa:

L'aménagement du secteur devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble comprenant au minimum 10 lots.

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUb:

L'aménagement du secteur devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble comprenant au minimum 60 lots.

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUc:

L'aménagement du secteur devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble comprenant au minimum 40 lots.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude **de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.**

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 être **autorisées sous réserve que l'accès soit** établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques **correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desserviront.**

Les voies publiques et privées en impasse 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 aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières, **lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.**

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations...) en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement **des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.**

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition particulière applicable au secteur 1AUa:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les annexes accolées ou non doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- **soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.**

Disposition particulière applicable au secteur 1AUb :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- **soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.**

Disposition particulière applicable au secteur 1AUc :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- **soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.**

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement **d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.**

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition particulière applicable au secteur 1AUb :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 2 mètres.

En dehors du secteur 1AUb :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement **d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.**

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

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

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.2 – Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.3 – Hauteurs absolues

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- **9 m l'égout du toit**
- 11 m au faitage

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Objectifs de la règle

Afin de contribuer au maintien de **la qualité paysagère communale, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages.**

11.1. – Dispositions générales

- **Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.**

- Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, **est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.**

- **Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).**

11.2. – Volumes et terrassements

- **Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.**

- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de configuration du sol ou du parti d'aménagement, **doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.**

11.3. – Echelles architecturales, expression des façades

- **Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.**

- Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

11.4. – Parties supérieures des constructions, toitures, terrasses.

- La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants et leur orientation doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les **règles de l'art et les matériaux utilisés.**

- **Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être intégrés harmonieusement à l'environnement urbain.**

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum compté par rapport à l'horizontal, **en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu, soit pour la tuile : 15° à 25°.**

- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les appentis et vérandas
- **les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics**

- Les toitures-terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

- **Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.**

11.5. – Matériaux, couleurs

- **Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.**

- Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

- **Les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.**

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- **Pour les constructions à usage d'habitation, la tuile.**
- Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que la tuile pour les annexes.

11.6. – Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

11.7. – Constructions annexes

- **Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin etc...) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.**

C'est ainsi que :

- **l'usage de matériaux ondulés, shingle, aggloméré, contreplaqué, plaque ciment est interdit comme revêtement de façade.**
- **l'édification de murs de parpaings non enduits et proscrite**
- **l'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit s'ils restent visibles.**

- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

- Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si, par leur forme ou leur aspect, elles ne sont **pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.**

11.8. –Création d'activités et établissements ou installations autorisées dans la zone

Les créations d'activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent, par leur volume et leur aspect extérieur, être compatible avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Article 1AU 12 - Stationnement

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination)
 - à l'importance) du projet
 - à la localisation)
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, **doivent s'intégrer à leur environnement.**
- Un minimum de deux places de stationnement par construction nouvelle à usage d'habitation sur la parcelle accessible depuis la voie publique.

Article 1AU 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 - Obligation de planter

Disposition particulière applicable aux secteurs 1AUb et 1AUc:

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par d'autres plantations.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².
- Les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) ainsi que les aires de stockage ou de dépôt visibles des voies, cheminements, et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 **Coefficient d'occupation des sols**

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

1 AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU I

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone 1AUI comprend des espaces naturels actuellement non équipés. Elle est destinée à recevoir une **urbanisation à court et moyen terme, à vocation d'accueil d'équipements ludiques, d'accueil, culturels, touristiques et sportifs.**

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

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

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Une partie de cette zone, identifiée sur les documents graphiques par une trame particulière, est soumise à un risque d'inondation en période de forte crue.

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir

Objectif recherché :

Destinée à devenir à terme un vaste ensemble de loisirs publics, la zone 1AUI a une vocation :

- sportive : pratique de sports de loisirs et/ou de compétition
- ludique : **spectacles, sentiers de promenade, plan d'eau, activités équestres**
- culturelle : salles de réunion et de réception ouvertes au public
- **d'accueil/ touristiques** : hébergements de loisirs et activités ludiques

Objectifs et justifications des règles :

La règle a pour objectif de répondre :

- aux relations entre les différentes activités autorisées dans la zone,
- à la vocation essentiellement publique de la zone,
- **à l'intégration du futur espace ludique au sein de son environnement urbain et paysager.**

La zone 1AUI est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Dans cette zone, ne sont autorisés que les projets et opérations réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AUI 1 – **Types d'occupation et d'utilisation** du sol interdits

Sont interdits :

Tout ce qui est incompatible avec le caractère sportif, touristique, culturel, d'accueil et de loisirs de la zone, et qui apporterait des risques de pollutions ou de nuisances importants pour la zone et le voisinage.

Les constructions dans le périmètre de la zone submersible défini au plan.

Article 1AUI 2 – **Type d'occupation et d'utilisation** du sol admis

Les projets et opérations d'ensembles qui devront être réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est liée :

- à la pratique de sports de loisirs et/ou de compétition (sport équestre notamment)
- **à l'exécution de spectacles**
- à la réalisation de salles de réunion et de réception ouvertes au public
- **à la réalisation d'hébergements de loisirs et de tourisme**
- au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités.

Les projets ne peuvent se réaliser que dans le cadre d'une opération où :

- les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent **plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.**
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone **d'urbanisation future.**
- **L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.**

L'urbanisation de la zone doit être effectuée :

- soit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement cohérente avec l'ensemble de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude **de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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.**

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 être **autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.**

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques **correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desserviront.**

Les voies publiques et privées en impasse 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 éventuellement les parcelles arrières.**

Article 1AUI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans **le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.**

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales **(fossé, canalisations...) en respectant ses caractéristiques.**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement **des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.**

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AUI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementée

Article 1AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à **l'alignement des voies publiques**, existantes ou à créer.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

Article 1AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement **d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux**.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une **marge d'isolement au moins égale à 5 mètres**.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement **d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux**.

Article 1AUI 9 - Emprise au sol

Non réglementée

Article 1AUI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- **soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale**
- **soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'arrêt du projet du présent document.**

Article 1AUI 11 - Aspect extérieur

Objectif de la règle

Afin de contribuer au maintien de la qualité paysagère communale, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages.

11.1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son **aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.**

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée, sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur autant que possible.

11.2 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement**, et être adaptés au relief du terrain.

11.3 – Expression des façades

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11.4 – Parties supérieures des constructions – toitures – terrasses

Pente

La pente de toiture doit respecter un angle minimum de 15° compté par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum n'est pas applicable :

- **aux constructions présentant une architecture innovante de même qu'aux annexes, accolées ou non.**
- **aux bâtiments d'habitation et aux extensions de bâtiments d'habitation existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.**

Les toitures-terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5 – Matériaux – couleurs

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Elle doit être réalisée en matériaux de teinte de la tuile.

Toutefois en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est autorisé.

11.6 – Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

- **soit par une haie vive d'essences locales composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50 % de plants à feuillage caduc. La haie doit être plantée à 50 cm en retrait des limites séparatives ou sur la limite séparative en cas de clôture mitoyenne. La haie peut être doublée d'un grillage ;**
- **soit par un talus planté d'essences locales**
- soit par des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

Article 1AUI 12 - Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination)
- **à l'importance**) du projet
- à la localisation)
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent **s'intégrer à leur environnement.**

Article 1AUI 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés avec des végétaux d'essences locales.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans le paysage.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) et les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI 14 - **Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Cette zone comprend:

- Un secteur 2AUe, **réservé pour l'implantation d'activités** éducatives, ludiques, sportives et culturelles.
- Un secteur 2AUy, **aux Landes fleuries, réservé pour l'implantation d'activités artisanales**, industrielles, commerciales, de services ou de bureau et les équipements publics importants.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à **déclaration préalable** en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour les secteurs situés dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute construction nouvelle, modification ou transformation d'une construction existante, déboisement ou démolition conformément à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Objectif recherché

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2AU 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Disposition complémentaire applicable au secteur 2AUy :

Sont autorisés :

Les nouveaux bâtiments et l'extension des bâtiments agricoles existants, à condition :

- de ne pas apporter de nuisances supplémentaires incompatibles avec le voisinage,
- **d'être en lien et nécessaire à l'activité agricole existante** (il ne doit pas en résulter la création d'un nouveau siège d'exploitation).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 2AU 3 A 2AU 13

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 **Coefficient d'occupation des sols**

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

TITRE IV - ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

Caractère de la zone

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

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

Cette zone comprend:

- Un secteur Ap, secteur agricole protégé et inconstructible autour du bourg.

Pour les secteurs situés dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute construction nouvelle, modification ou transformation d'une construction existante, déboisement ou démolition conformément à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi **préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.**

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à **déclaration préalable** en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir

Objectif recherché :

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone A (secteur Ap compris) :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

Les locaux techniques à usage agricole non professionnels (abris de jardins, abris pour animaux) dans la mesure où leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m².

Sont autorisés sur la zone A strictement (hors secteur Ap) :

Les constructions et installations directement liées à des activités agricoles professionnelles.

L'aménagement, la réfection et l'extension de constructions et installations existantes liées à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 150 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation. Toutefois, dans le cas où la construction s'inscrit au sein d'un hameau existant, cette distance pourra être portée à 300 m.

Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à ses annexes.

Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :

- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante.

Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires...) dans la mesure où:

- elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
- **leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m². Cette règle ne s'applique pas aux piscines.**

La reconstruction totale ou partielle et sans changement d'affectation, sur la même unité foncière, de constructions ou installations existantes détruites suite à un sinistre.

L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que la remise en état ou la réalisation de leurs annexes dans la mesure où :

- la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle.
- les annexes sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 30m².

Pour les constructions repérées sur les documents graphiques, le changement de destination, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, sous réserve que l'opération soit distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

L'affectation nouvelle des bâtiments repérés doit être l'habitation ou l'accueil d'activités commerciales, de services ou touristiques.

Les éoliennes à condition:

- qu'elles soient destinées à un usage individuel,
- qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement,
- qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- qu'elles soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le support qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desserviront.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article A5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des terrains **n'est pas réglementée**.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum :

- **Par rapport à l'axe des voies (en application de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme):**

- 100m des autoroutes, routes express et déviations,
- 75m des autres routes classées à grande circulation.

Ce retrait 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.**

- **Par rapport à l'alignement:**

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:

- **aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,**
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand **élanement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) **jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe** de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 7 mètres pour les constructions à **usage d'habitation et leurs annexes accolées. Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale de la construction.**
- **3 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées,**
- 9 mètres pour les bâtiments à usage agricole. **Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à cette activité ou dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.**

Article A11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés** au relief du terrain.

11.3 - Échelles architecturales– expression des façades

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnementales.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11.4 - parties supérieures des constructions: toitures– terrasses

Pour les constructions à usage d'habitation:

Pentes:

Dans le cas de toiture en pente, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 15° compté **par rapport à l'horizontal.**

Toutefois cet angle minimum n'est pas applicable aux extensions de bâtiments d'habitation dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. Dans ce cas, l'angle devra être en conformité avec l'existant.

Ouvertures:

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5 - matériaux– couleurs

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics, les façades devront adopter des teintes neutres, fondues et mates, s'harmonisant avec le paysage environnant.

Sont interdits les couleurs vives, brillantes et le blanc pur.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

11.6 clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles seront constituée par:

- **une haie vive d'essences locales composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc, doublée ou non d'un grillage,**
- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- **un talus planté d'essences locales**

Article A12 - Stationnement

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

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

Article A13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une **gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.**

13.2 Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre **une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.**

Les plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimés (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variée formant écran.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à **déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.**

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE IV - ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend:

- Un secteur NI, secteur naturel protégé admettant des équipements légers de loisirs, à **condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité** des sites.
- Un secteur Nf, secteur naturel destiné à accueillir les installations nécessaires à la **station d'épuration, de pompage et de lagunage**.
- Un secteur Np, secteur naturel de protection du patrimoine bâti autour des ruines du château des Hayes Gasselín.

Pour les secteurs situés dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute construction nouvelle, modification ou transformation d'une construction existante, déboisement ou démolition conformément à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi **préalablement à tous travaux intervenant sur ces** secteurs.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à **déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à **conserver et à restaurer au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme**. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir

Objectif recherché :

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur la zone N:

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services **publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)**.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre,

La création de réserves d'eau à usage agricole,

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:

- **l'affectation nouvelle est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,**
- **le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,**
- **la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle.**

La réalisation d'annexes aux constructions existantes dans la mesure où:

- **elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,**
- **leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m². Cette règle ne s'applique pas aux piscines.**

Les abris de **jardins et abris pour animaux** dans la mesure où leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m².

Les éoliennes à condition:

- **qu'elles soient destinées à un usage individuel,**
- **qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement,**
- **qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,**
- **qu'elles soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur.**

Disposition complémentaire applicable au secteur NI:

Sont autorisées:

- les équipements légers de loisirs, publics ou collectifs,
- Les terrains de camping et de caravaning,

Disposition particulière applicable au secteur Nf:

Sont autorisées:

- **les constructions strictement liées et nécessaires à la station d'épuration, de lagunage et de pompage.**

Disposition particulière applicable au secteur Np:

Sont autorisés :

- les projets destinés à la mise en valeur culturelle ou touristique du patrimoine.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le support qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desserviront.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des **terrains n'est pas réglementée**.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

Par rapport à l'axe des voies (en application de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme):

- 100m des autoroutes, routes expresso et déviations,
- 75m des autres routes classées à grande circulation.

Ce retrait 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.**

Par rapport à l'alignement:

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- **aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire** dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- **à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.**

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:

- **aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,**
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article N10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) **jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale**. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur maximale

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant. Les annexes aux constructions existantes ne doivent pas excéder 3 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants **doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain.**

11.3 - Échelles architecturales– expression des façades

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnementales.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11.4 - parties supérieures des constructions: toitures– terrasses

Pour les constructions à usage d'habitation:

Pentes:

Dans le cas de toiture en pente, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 15° **compté par rapport à l'horizontal.**

Toutefois cet angle minimum n'est pas applicable aux extensions de bâtiments d'habitation dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. Dans ce cas, l'angle devra être en conformité avec l'existant.

Ouvertures:

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5 matériaux– couleurs

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics, les façades devront adopter des teintes neutres, fondues et mates, s'harmonisant avec le paysage environnant.

Sont interdits les couleurs vives, brillantes et le blanc pur.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

11.6 - clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles seront constituée par:

une haie vive d'essences locales composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc, doublée ou non d'un grillage,

un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées

un talus planté d'essences locales

Article N12 - Stationnement

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

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

Article N13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une **gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.**

13.2 Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre **une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.**

Les plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimés (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variée formant écran.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration **préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.**

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

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