

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **1 – Règlement National d'Urbanisme**

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

#### **Article R. 111. 2**

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

#### **Article R. 111. 3.1**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **Article 111. 3. 2**

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

#### **Article R. 111. 4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.  
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus ;

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### **Article R. 111. 14. 2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L200-1 du Code Rural. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Art. R 111. 15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122. 2.

#### **Article R. 111. 21**

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

### **2 - Servitudes**

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

- Les périmètres protégés au titre des lois de 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

#### **-Zones urbaines**

Ces zones urbaines sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services.

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

La zone UE est une zone à vocation d'habitat et de services ainsi que les activités économiques compatibles avec l'habitat.

La zone urbaine Ue est une zone à vocation économique, destinée à accueillir les activités artisanales, commerciales ou de dépôts.

La zone urbaine UL est une zone à vocation éducative, de loisirs, touristique et d'hébergement ou de restauration.

#### **-Zones à urbaniser**

Ces zones à urbaniser (AU) sont des zones équipées dont l'urbanisation se fera à court, moyen ou long terme.

La zone IIAU est une zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture se fera par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

La zone IAUA est une zone ouverte à l'urbanisation, à vocation d'habitat essentiellement. Son aménagement est soumis à la réalisation d'opérations d'ensemble.

La zone IAUE est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

#### **-Zones agricoles**

Ces zones agricoles (A) sont des zones à vocation agricole où le changement de destination est autorisé sous condition.

#### **-Zones naturelles**

Ces zones naturelles (N) sont des zones naturelles de trois types : les zones Naturelles Strictes (NS) à protéger en raison de l'existence des risques naturels, de la qualité des sites ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique des milieux naturels ; les zones Naturelles Réhabilitables (NR) où existent quelques constructions pouvant connaître des extensions ou des changements de destination ; les zones Naturelles de Loisirs (NL) où peuvent être exercées des activités sportives, de loisirs ou de l'hôtellerie de plein air.

#### **-Emplacements réservés**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l'annexe « liste des emplacements réservés ».

#### **-Espaces boisés classés**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 et R 130.1 à R130. 16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont en général soumis à autorisation préalable (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

D'autres boisements sont protégés au titre de la Loi Paysage article L 123-1-7 alinéa.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

L'application stricte d'une des règles 1-3 et 5 à 13 du règlement de zones peut faire l'objet d'adaptations mineures.

#### **ARTICLE 5 – ARCHÉOLOGIE**

En application du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et de la Loi n° 2001-44 du 27 septembre 2001, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

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

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 – Tél. 02 40 14 23 30).

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

## (Urbaine)

### ARTICLE U 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les exhaussements pour réalisation de merlon ou talus non rendus indispensables pour raisons techniques.
- L'activité de gardiennage de caravanes dans des espaces non clos visuellement.

### ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admises les constructions à usage d'activités à condition que leur voisinage soit compatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

-L'activité de gardiennage de caravanes est autorisée à condition d'être exercée dans un espace clos visuellement.

-Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.

### ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

#### □ Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile. Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée, et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur.

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

## □ Voirie

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

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### □ Eau

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

#### • Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

- Eaux usées : en l'absence de réseau collectif toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

#### - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

### **ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'une opération individuelle conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

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

**Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le projet concerne une rénovation, adaptation ou changement de destination des constructions existantes.**

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

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

**Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le projet concerne une rénovation, adaptation ou changement de destination des constructions existantes.**

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

#### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre 2 constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage) avec au maximum 6m à l'égout ou 8m au faitage.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale absolue **est limitée à 4 m et la hauteur à l'égout ne pourra excéder 3 m au droit des limites.**

Le niveau zéro du sol ne pourra être à plus de 0.70 m de la côte du milieu de la chaussée au droit de la construction.

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

#### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Le matériau de couverture doit être d'aspect tuile tige de botte ou matériau similaire.

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

La hauteur des clôtures végétales est limitée à 2 m en façade et en limite séparative.

La hauteur des clôtures minérales est limitée :

- à 1.20 m pour les murs ou murets en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction surmontée ou non d'un grillage, grille, lice.... avec une hauteur maximale totale de 1.80 m.
- à 1.80 m maximum pour toutes autres clôtures en façades et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction.
- à 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

## **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

## (Urbaine pour l'activité économique)

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou de dépôts, qui ne seraient pas admis ou pas souhaitables dans les autres zones.

### Article UE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Toute occupation ou utilisation des sols suivante est interdite :

- les constructions à usage d'habitation
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- le stationnement de caravanes quelque soit la durée ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles incompatibles avec l'activité, en particulier ceux soumis à une réglementation sanitaire spécifique en raison de leurs nuisances ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit ;
- les installations et travaux divers visés à l'article R442-2a du Code de l'Urbanisme.

### article UE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous condition

Sont admises:

- les constructions à usage agricole à condition qu'elles aient un caractère industriel ;
- les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.

### Article UE 3 - Voirie et accès

#### • Accès

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

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

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

- **Voirie à créer**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur et une plate-forme de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules, y compris poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

#### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau sous pression.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau, et seulement dans ce cas, la construction nouvelle doit être soit raccordée au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainie par un dispositif individuel provisoire agréé, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'eaux usées à réaliser dans l'avenir.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles s'il est autorisé peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

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

- **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 techniquement 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.

#### **Article UE 5 -Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voies.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux aires de stockage de stationnement des véhicules de plus de 3.5 t.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment ainsi que tout dépôt et ses installations doivent être éloignées des limites séparatives de 3 mètres minimum.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre 2 constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

## **Article UE 11 - Aspect extérieur**

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

La hauteur des clôtures végétales est limitée à 2.00 m en façade et en limites séparatives.

La hauteur des clôtures minérales est limitée :

- à 1.80 m en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction.
- à 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction.

Des hauteurs inférieures pourront être exigées par les services compétents pour raison de sécurité.

### **Article UE 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

### **Article UE 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés**

Il est imposé sur le domaine privé : un arbre de haut jet pour 2 places de stationnement.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les aires de stockages extérieures seront entourées d'une clôture végétalisée, composée d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

### **Article UE 14 - Occupation du sol**

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

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

## **(A Urbaniser pour Loisirs)**

Ce secteur est à vocation éducative, sportive, de loisirs, touristique, d'hébergement ou de restauration.

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitations autre que celles mentionnés à l'article UL2
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricoles ;
- les dépôts et entrepôts ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - les carrières ;
  - les caravanes isolées.
- les dépôts de véhicules contenant 10 unités et plus.

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de ne pas être de nature à compromettre l'urbanisation de la zone :

- les constructions, équipements et occupations du sol à condition d'être liées à une activité de sports, loisirs, culturelle, sociale, éducative, touristique, d'hébergement ou de restauration.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles respectent l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit le long des RD 747 et 949.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux et de service à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.

### **ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement.

#### **• Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile. Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50m de hauteur.

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

- **Voirie**

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

Les accès collectifs sur voies départementales rendus nécessaires pour le bon fonctionnement de l'opération seront limités au strict minimum.

Les accès privatifs seront interdits sur les voies départementales.

#### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

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

- **eaux usées** : en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- **eaux pluviales** : en l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

- **Electricité, téléphone, télédistribution**

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

#### **ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe des RD 949 et 747.
- 15 m de l'axe des RD.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans le cas suivant :

1. lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.

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

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

#### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

**Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le projet concerne une rénovation, adaptation ou changement de destination des constructions existantes.**

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve que les distances entre bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l'article UL 8.

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

#### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation conformément au Code de l'Urbanisme.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur un niveau.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

#### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Le matériau de couverture doit être d'aspect tuile tige de botte ou aspect similaire.

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

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1.50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

L'emploi d'un mur plein est autorisé sur une hauteur de 50 cm maximum en façade et 1 mètre maximum en limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre existant à la date d'approbation du document.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.

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

#### **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- un garage ou une place de stationnement par logement de fonction.
- une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Le stationnement des véhicules doit être compatible avec les fonctions des voies définies conformément à l'article UL 3.

#### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre à haute tige par 150m<sup>2</sup> de terrain.

#### **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAU**

## **(à urbaniser)**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, ou non équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant l'urbanisation.

### **ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article IIAU2.

### **ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Ne sont admises que les équipements à condition d'être liés aux réseaux ou d'être d'intérêt collectif.

### **ARTICLE IIAU 3 - ACCÈS ET VOIRIE : Sans objet**

### **ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : Sans objet**

### **ARTICLE IIAU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS : Sans objet**

**ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

**ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :** Les constructions peuvent s'implanter en limite ou dégagées des limites séparatives.

**ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :** Sans objet.

**ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL :** sans objet.

**ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :** sans objet

**ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES :** sans objet

**ARTICLE IIAU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :** sans objet

**ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :** sans objet

**ARTICLE IIAU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :** sans objet

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAUa (A Urbaniser a)

Zones à vocation urbanisable comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

## **ARTICLE IAUa 1 - UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou occupation des sols non mentionnées à l'article IAUa2.

## **ARTICLE IAUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES**

A condition de respecter les orientations d'Aménagement existantes :

- Sont autorisés sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur : les opérations d'ensemble tel que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les hôtels et de commerces etc... à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 ha. Toutefois, en cas de reliquat de zones ou d'un îlot complet de moins d'1 hectare, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fourni par le demandeur.  
Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone.
- Les constructions isolées à condition d'être situées dans un reliquat de zone IAUa et d'être compatibles avec les infrastructures existantes (voirie, réseaux...).
- Les extensions des bâtiments existants
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- Les annexes à condition d'être conforme à l'article IAUa11.
- Les piscines à condition d'être situées à proximité des constructions principales.
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés aux constructions et occupations autorisées.
- Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.

## **ARTICLE IAUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

### **• Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile. Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50m de hauteur.

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

Les accès collectifs sur voies départementales rendus nécessaires pour le bon fonctionnement de l'opération seront limités au strict minimum.

Les accès privatifs sur les voies départementales seront soumis à l'avis des services gestionnaires de la voirie.

#### • Voirie

Les voies, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et offrir une emprise totale de 6 m minimum et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

### ARTICLE IAUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

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

- **eaux usées** : en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

- **eaux pluviales** : en l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

#### 1. Electricité, téléphone, télédistribution

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

### ARTICLE IAUa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### ARTICLE IAUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Hors agglomération, dans l'ensemble des zones IAUa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m de l'axe des RD.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voirie principale. Ce retrait ne s'applique pas aux autres types d'emprises publiques à savoir espaces verts, voies piétonnes, pistes cyclables,.... Toutefois, on peut déroger à cette règle lorsque les constructions se situent à l'intersection de plusieurs voies.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et d'aménagement de lotissements les règles d'implantation seront précisées dans les règlements respectifs.

### Article IAUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au

point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur comptée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics seront exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

#### **ARTICLE IAUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE IAUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE IAUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au sol naturel.

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

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale absolue **est limitée à 4m et la hauteur à l'égout ne pourra excéder 3 m au droit des limites.**

Le niveau 0 du sol fini ne pourra être à plus de 0.70m de la cote du milieu de la chaussée qui dessert la parcelle au droit de la construction.

#### **ARTICLE IAUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal. Leurs ouvertures doivent être d'aspect similaire à la tuile.
- Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Le matériau de couverture doit être d'aspect tuile de pays.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.
- Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.  
La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1.50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.
- L'emploi d'un mur plein est autorisé sur une hauteur de 1,20 m maximum en façade et 2 mètres maximum en limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre existant à la date d'approbation du document.

#### **ARTICLE IAUa 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

- Un garage ou une place de stationnement par logement.
- Une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun.

#### **ARTICLE IAUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces verts.

#### **ARTICLE IAUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAUe (A Urbaniser, pour l'activité économique)

Zones à vocation d'activité économique urbanisable comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

## ARTICLE IAUe 1 - UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou occupation des sols non mentionnées à l'article IAUe2 ainsi que les constructions à usage d'habitation.

## ARTICLE IAUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont autorisés sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur : les opérations d'ensemble tel que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'activités économiques à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 ha. Toutefois, en cas de reliquat de zones, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises. Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone.
- Sont autorisés les constructions isolées à vocation économique à condition d'être situées dans un reliquat de zone IAUe et d'être compatibles avec les infrastructures existantes (voirie, réseaux...)
- Sont autorisés les extensions mesurées des bâtiments existants et les annexes à condition d'être liés à une activité économique
- Sont autorisés les exhaussements et affouillements à condition d'être liés aux constructions et occupations autorisées.
- Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.

## ARTICLE IAUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée

### • Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile. Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50m de hauteur.

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

Les accès collectifs sur voies départementales rendus nécessaires pour le bon fonctionnement de l'opération seront limités au strict minimum.

Les accès privatifs sur les voies départementales seront soumis à l'avis des services gestionnaires de la voirie.

### • Voirie

Les voies, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et offrir une chaussée d'au moins 6 mètres et d'une plate forme de 10 mètres et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone IAUE.

## ARTICLE IAUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### •Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### •Assainissement

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

–**eaux usées** : en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

–**eaux pluviales** : en l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

### •Electricité, téléphone, télédistribution

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

## ARTICLE IAUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

## ARTICLE IAUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et d'aménagement de lotissements les règles d'implantation seront précisées dans les règlements respectifs.

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

## ARTICLE IAUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la hauteur comptée à l'égout du toit.

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

**ARTICLE IAUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**ARTICLE IAUE 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE IAUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE IAUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.
- Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.
- La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1.80 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

**ARTICLE IAUE 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE IAUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est imposé sur le domaine privé : un arbre de haut jet pour 2 places de stationnement.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les aires de stockages extérieures seront entourées d'une clôture végétalisée, composée d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

**ARTICLE IAUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A (Agricoles)

Zones réservées aux activités agricoles et sylvicoles et à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas autorisé sans condition à l'article A2 est interdit.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont admis :

- Le camping à la ferme à condition d'être limité à 6 emplacements et 20 campeurs, sauf dans les espaces boisés classés.
- Les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.
- Les ouvrages à condition d'être pour le transport et la distribution d'énergie électrique
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole. (irrigation, pompage, abreuvement...)
- Les constructions neuves et leurs annexes à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole (ou viticole) et à condition qu'elles respectent l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit le long des RD 747 et 949.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à condition que celui-ci soit lié à une activité agricole.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification dans le prolongement d'une exploitation agricole (ou viticole), permanente et principale déjà existante (gîte rural, chambres d'hôtes, accueil pédagogique, etc...)

A condition :

Que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine  
Que l'affectation nouvelle devienne une activité agrotouristique liée à une exploitation agricole (ou viticole) permanente et principale déjà existante.  
Que l'assainissement soit réalisable.

## **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

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

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

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50m.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

•

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable excepté les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables.

## Assainissement

- **Eaux usées** : à défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme à la législation en vigueur.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- **Eaux pluviales** : en l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

### ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 949 et 747,
- 15 m de l'axe des autres RD
- 15 m des berges des cours d'eau
- 6 m des autres voies publiques ou privées

**Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le projet concerne une rénovation, adaptation ou changement de destination des constructions existantes.**

Le recul de 75 mètres ne s'applique pas le long des RD 949 et 747 en cas de bâtiments agricoles ou d'exécution de constructions existantes. 25 mètres de recul doivent être appliqués en cas de bâtiments agricoles le long des RD 949 et 747.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

### Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

**Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le projet concerne une rénovation, adaptation ou changement de destination des constructions existantes.**

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

La hauteur des clôtures végétales est limitée à 2 m en façade et en limite séparative.

La hauteur des clôtures minérales est limitée :

- à 1.20 m pour les murs ou murets en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction surmontée ou non d'un grillage, grille, lice... avec une hauteur maximale totale de 1.80 m.
- à 1.80 m maximum pour toutes autres clôtures en façades et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction.
- à 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

## (Naturelle de Loisirs)

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs et d'hôtellerie de plein air.

### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL 1.

### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❑ Les équipements et occupation du sol privé ou public à conditions d'être liés à une activité de loisirs, de tourisme, sportives, de camping ou d'hébergement de loisirs.
- ❑ L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition que la filière d'assainissement autonome soit conforme à la législation en vigueur y compris, avec ou sans création de logements supplémentaires.
- ❑ Un local de gardiennage à condition d'être lié aux activités autorisées dans la zone;
- ❑ Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés aux activités autorisées.
- ❑ Les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.
- ❑ Les ouvrages à condition d'être pour le transport et la distribution d'énergie électrique.

### ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50m.

### ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### •Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable sauf les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables.

#### •Assainissement

- **eaux usées** : à défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme à la législation en vigueur.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **eaux pluviales** : en l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

#### **ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :

- RD : 25 m
- autres voies : 5 m

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet concerne une annexe
- les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre;
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

#### **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Les éléments techniques liés aux activités (tunnels de corde, cabanes de corde, cabanes perchées...) sont exemptés des règles de hauteur.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

#### **Les clôtures**

Sont autorisées :

- les grillages sur piquet de bois de 1,80 mètres maximum;
- les clôtures pleines en bois n'excédant pas 1,00 m de haut ;
- les poteaux enduits ou peints pour porte et portails.

Sont interdites les murs quel que soit la hauteur.

#### **Architecture**

Les constructions neuves et les rénovations devront s'inspirer du lieu dans lequel elles se situent.

Les façades des constructions seront réalisées dans des teintes en harmonie avec le secteur où elles se situent.

#### **ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Sans objet.

#### **ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les boisements protégés au titre de l'article L 123 - 1 – 7 (Boisements Protégés) du Code de l'Urbanisme seront à respecter. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation du Maire.

#### **ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NS**

## **(Naturelle Stricte)**

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur des zones naturelles considérées

### **ARTICLE NS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article NS2 est interdit.

### **ARTICLE NS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- les affouillements et exhaussements rendus nécessaires à l'entretien des sites ou liés à la réalisation d'équipements d'intérêt général, ou liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- la réalisation de cheminements piétons
- les abris nécessaires aux équipements hydrauliques liés à l'exploitation agricole.
- Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.
- les ouvrages à condition d'être pour le transport et la distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE NS 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

Sans objet.

### **ARTICLE NS 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE NS 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE NS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des chemins départementaux,
- de 75 m de l'axe des RD 949 et 747
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation des équipements d'infrastructures à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les implantations sont édifiées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

#### **ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NS 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

#### **Article NS 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE NS 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les Espaces Boisés Classés présents sont soumis à l'article L130-1et suivant du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire. Les défrichements et changement d'affectation sont interdits.

#### **ARTICLE NS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NR (Naturelle Réhabilitable)

Cette zone comprend certains villages.

## **ARTICLE NR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article NR2 est interdit.*

## **ARTICLE NR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

L'habitation, les activités culturelles, artisanales, commerciales et de services à condition d'être compatibles avec l'habitat et répondant aux règles suivantes :

- La réfection et l'extension de bâtiments existants à usage d'habitation sont autorisées à condition que
  - l'extension projetée soit contiguë à la construction actuelle sauf pour les bâtiments annexes tels que garages, dépendances, qui peuvent être implantés jusqu'à 50 mètres des bâtiments principaux ;
  - l'extension ne représente pas plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON au total
  - il n'y est pas création de logement supplémentaire
  - elles respectent l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit le long des RD 747 et 949.
- Le changement de destination de bâtiments existant est autorisé à condition que la SHON créée reste dans le volume existant et que le bâtiment présente un intérêt architectural représentatif de l'architecture traditionnelle locale.
- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sont autorisés à condition que la filière d'assainissement autonome soit conforme à la législation en vigueur avec ou sans création de logements supplémentaires.
- Les annexes sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être sur la même unité foncière que des bâtiments principaux existants et au maximum à 50 m de la construction principale.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et activités de la zone.
- Sont admis les équipements à condition d'être liés à l'intérêt général et à l'exploitation des énergies renouvelables ainsi que les équipements d'infrastructures et de superstructures qui leur sont liés.
- Les ouvrages à condition d'être pour le transport et la distribution d'énergie électrique.

## **ARTICLE NR 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

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

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

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50m.

## **Article NR 4 - Desserte par les réseaux**

- Alimentation en eau potable

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

- **ASSAINISSEMENT**

### **1. eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'assainissement autonome sera réalisé conformément à la législation en vigueur.

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

### □ **eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE NR 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de changements de destination autorisés, les caractéristiques du terrain devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

## **ARTICLE NR 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :

- RD 949 et 747 : 75 m

RD : 25 m

- autres voies : 10 m

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

1. lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
2. lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
3. lorsque le projet concerne une annexe ;
4. lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

## **ARTICLE NR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre;
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

**Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le projet concerne une rénovation, adaptation ou changement de destination des constructions existantes.**

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

#### **ARTICLE NR 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et les équipements liés aux réseaux pouvant déroger à la règle.

#### **ARTICLE NR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
  - la qualité des matériaux ;
  - l'harmonie des couleurs ;
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- Les clôtures

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

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

La hauteur des clôtures végétales est limitée à 2 m en façade et en limite séparative.

La hauteur des clôtures minérales est limitée :

- à 1.20 m pour les murs ou murets en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction surmontée ou non d'un grillage, grille, lice... avec une hauteur maximale totale de 1.80 m.
- à 1.80 m maximum pour toutes autres clôtures en façades et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction.
- à 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction.

- **Architecture**

Les constructions neuves et les rénovations devront s'inspirer du lieu dans lequel elles se situent ainsi que de l'architecture traditionnelle locale.

La façade des constructions, seront réalisés dans des teintes en harmonie avec le secteur où ils se situent.

- **Annexe**

Les annexes sont d'une superficie hors tout, inférieure à **100 m<sup>2</sup>**. La toiture doit être identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou en tuiles ou matériaux similaires.

#### **ARTICLE NR 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

La réalisation des stationnements nécessaires aux occupations et activités autorisées doit être effectuée en dehors du domaine public.

#### **ARTICLE NR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE NR 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Extension ou création d'équipements publics et parking	COMMUNE	2 HA 17 (21177 M <sup>2</sup> )
2	Création de voies d'accès à des zones urbanisées ou urbanisables Création d'un carrefour sur voie communale	COMMUNE	2487 M <sup>2</sup>
3	Aménagement des abords de la voie en entrée du bourg nord	COMMUNE	1699 M <sup>2</sup>
4	Lagunes existantes et extensions	COMMUNE	5 HA 87 (58792 M <sup>2</sup> )
5	Aménagement de la RD 747 et échangeur RD 747 et RD 949.	DÉPARTEMENT	18 HA 99 (180998 M <sup>2</sup> )
6	Création d'un système d'assainissement collectif pour le village de Fontaine	COMMUNE	1 HA 23 (12304 M <sup>2</sup> )
7	Accès à la zone IAUa de la Borderie	COMMUNE	435 M <sup>2</sup>
8	Accès à la zone IAUa de la Borderie	COMMUNE	417 M <sup>2</sup>
9	Accès à la zone IAUa de la Borderie	COMMUNE	601 M <sup>2</sup>
10	Accès au lotissement des Frênes	COMMUNE	599 M <sup>2</sup>
11	Accès à la zone IAUa de la plaine de Fontaine	COMMUNE	550 M <sup>2</sup>
12	Accès à la zone IIAU de la plaine de Fontaine	COMMUNE	538 M <sup>2</sup>
13	Accès à la zone IIAU des Terres Blanches	COMMUNE	651M <sup>2</sup>