

→ COMMUNE DE BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement modifié suite à la modification n°2

Dispositions générales liées aux marges de recul (page 23)
Zone 1 AUA, (page 85)

→ Dossier d'approbation

	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
PLU	22 janvier 2007	09 février 2009	26 octobre 2009
Modification n°1 approuvée le 14 juin 2010			
Modification n°2 approuvée le 17 mars 2014			



Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	9
1 ORGANISATION DU REGLEMENT	9
1.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	9
2 GRANDES DEFINITIONS	10
2.1 La surface de plancher.....	10
2.2 Les hauteurs d'immeubles.....	10
2.3 Lotissements anciens.....	10
2.4 Opérations groupée.....	10
2.5 Unité foncière ou terrain	11
2.6 Fonds de terrain	11
2.7 Limites latérales	13
2.8 Voies ouvertes à la circulation.....	13
2.9 Bâtiments annexes.....	15
2.10 Extension.....	15
2.11 Activités existantes.....	15
2.12 Logements de fonction	15
II. DISPOSITIONS GENERALES	16
1 LEGISLATIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET A L'OCCUPATION DU SOL.....	16
1.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :	16
1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :	17
1.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :	17
1.4 Sites archéologiques :	17
2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	18
2.1 Les zones urbaines dites « zones U ».....	18
2.2 Les zones à urbaniser dites « AU ».....	19
2.3 La zone agricole dite « zone A »	19
2.4 Les zones naturelles dites zones « N »	20
3 ADAPTATIONS MINEURES	20
4 OUVRAGES SPECIFIQUES	21
5 MARGES DE REcul.....	21
6 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	22
7 RAPPELS.....	23
7.1 Permis de démolir	23
7.2 Clôtures.....	23
7.3 Autres travaux	23
7.4 Zones humides.....	23
7.5 Espaces Boisés Classés	23

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
1 ZONE UC	25
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	25
ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	25
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE	26
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	26
ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	27
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	28
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	30
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	30
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	32
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	33
ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
2 ZONE UE	34
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	34
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	34
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.	35
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	35
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	36
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	37
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	38
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	39
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	41
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	42
ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
3 ZONE UL.....	43
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	43
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	43
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.....	43
ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	45

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	45
ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	46
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	47
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	47
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	47
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	48
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	48
ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	48
4 ZONE UA	49
ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	49
ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	50
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.	51
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	53
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	53
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	54
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	54
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	55
ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	56
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	56
ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	57
5 ZONE UH	58
ARTICLE UH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	58
ARTICLE UH 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	58
ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE.	59
ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	59
ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	60
ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	61
ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	63
ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	63

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	65
ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	66
ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	66
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
1 Zone 1 AUE.....	67
ARTICLE 1AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	67
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	68
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.....	69
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	69
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	70
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	70
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	71
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	72
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	72
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	72
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	73
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	75
ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	76
ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	76
2 ZONE 1 AUL.....	77
ARTICLE 1 AUL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	77
ARTICLE 1 AUL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES.....	77
ARTICLE 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE.....	78
ARTICLE 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	78
ARTICLE 1 AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	79
ARTICLE 1 AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	79
ARTICLE 1 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	80
ARTICLE 1 AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	81
ARTICLE 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	81
ARTICLE 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	81
ARTICLE 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	81
ARTICLE 1 AUL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	82
ARTICLE 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	82
ARTICLE 1 AUL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	82
3 ZONE 1 AUA.....	83
ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	83
ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES.....	84

ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.....	85
ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	85
ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	87
ARTICLE 1 AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	87
ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	88
ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	88
ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	89
ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	89
ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	89
ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	90
ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	90
ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	91
4 ZONE 2 AU	92
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	92
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES	92
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5.....	92
ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	93
ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	94
ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 14.....	94
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
ZONE A.....	95
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	95
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	95
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.....	98
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	99
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	100
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	100
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	101
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	102
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	102
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	102
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	102
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	103
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	104
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	104

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		105
1 ZONE NA		105
ARTICLE NA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....		105
ARTICLE NA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES		106
ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE.		109
ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....		110
ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.		111
ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.		111
ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		112
ARTICLE NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....		113
ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....		113
ARTICLE NA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....		113
ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES		114
ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES		115
ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		115
ARTICLE NA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		115
2 ZONE NH		116
ARTICLE NH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS		116
ARTICLE NH 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....		117
ARTICLE NH 3 ACCES ET VOIRIE.		118
ARTICLE NH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....		118
ARTICLE NH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.		119
ARTICLE NH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.		120
ARTICLE NH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		121
ARTICLE NH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....		121
ARTICLE NH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		122
ARTICLE NH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....		122
ARTICLE NH 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES		122
ARTICLE NH 12 STATIONNEMENT		123
ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		123
ARTICLE NH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....		124
3 ZONE NPA		125
ARTICLE NPA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS		125
ARTICLE NPA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....		125
ARTICLE NPA 3 à NPA 5		125
ARTICLE NPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.		126

ARTICLE NPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	126
ARTICLE NPA 8 à NPA 14.....	127
4 ZONE NPB.....	128
ARTICLE NPB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	128
ARTICLE NPB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	129
ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE.....	132
ARTICLE NPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	133
ARTICLE NPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	134
ARTICLE NPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	134
ARTICLE NPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	134
ARTICLE NPB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	135
ARTICLE NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	135
ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	135
ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	136
ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	137
ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	137
ARTICLE NPB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	137
5 ZONE NPL	138
ARTICLE NPL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	138
ARTICLE NPL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	138
ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE.....	139
ARTICLE NPL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	139
ARTICLE NPL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	140
ARTICLE NPL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	140
ARTICLE NPL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	141
ARTICLE NPL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	142
ARTICLE NPL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	142
ARTICLE NPL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	142
ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	142
ARTICLE NPL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	143
ARTICLE NPL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	143
ARTICLE NPL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	143

I. NOTE LIMINAIRE

1 ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

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

1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

La section 3 définit les densités.

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

2 GRANDES DEFINITIONS

2.1 La surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

2.2 Les hauteurs d'immeubles

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, à partir du sol naturel, de la voirie ou de la côte d'aménagement de la zone (tel que précisé dans l'article 10 de la zone considérée) jusqu'au point le haut de la construction sans inclure la hauteur des toitures.

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

2.3 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).

2.4 Opérations groupée

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée sur un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération

2.5 Unité foncière ou terrain

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

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

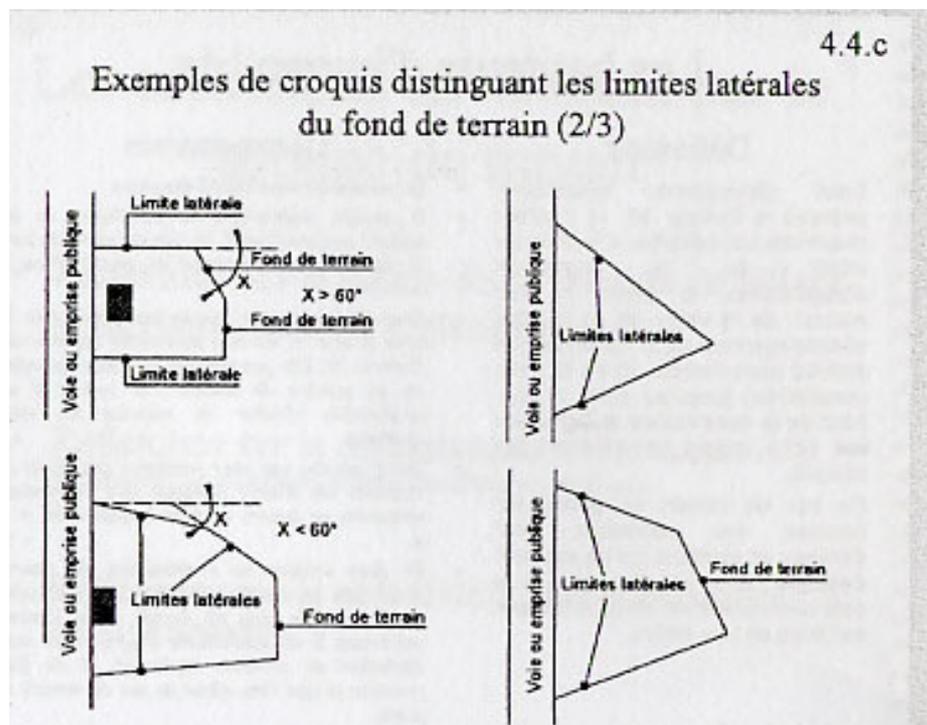
2.6 Fonds de terrain

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

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

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

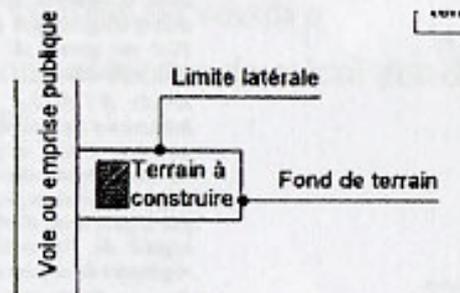
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

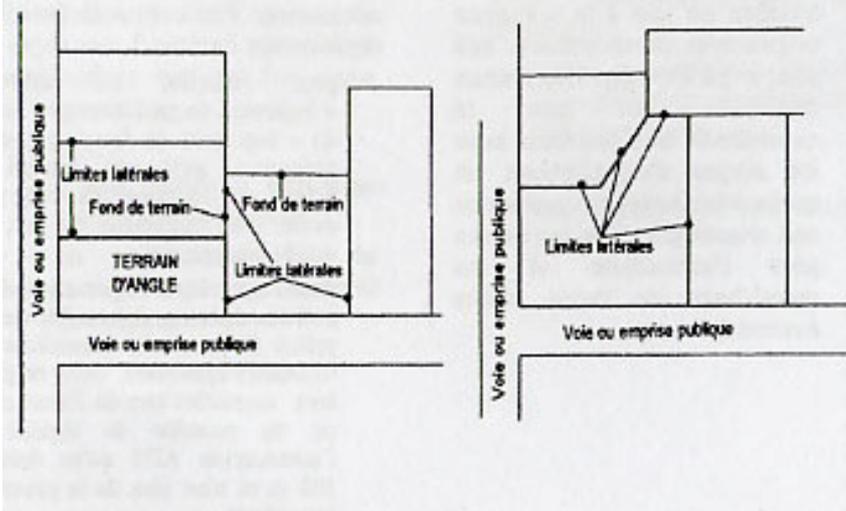
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

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



4.4.d

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



2.7 Limites latérales

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

2.8 Voies ouvertes à la circulation

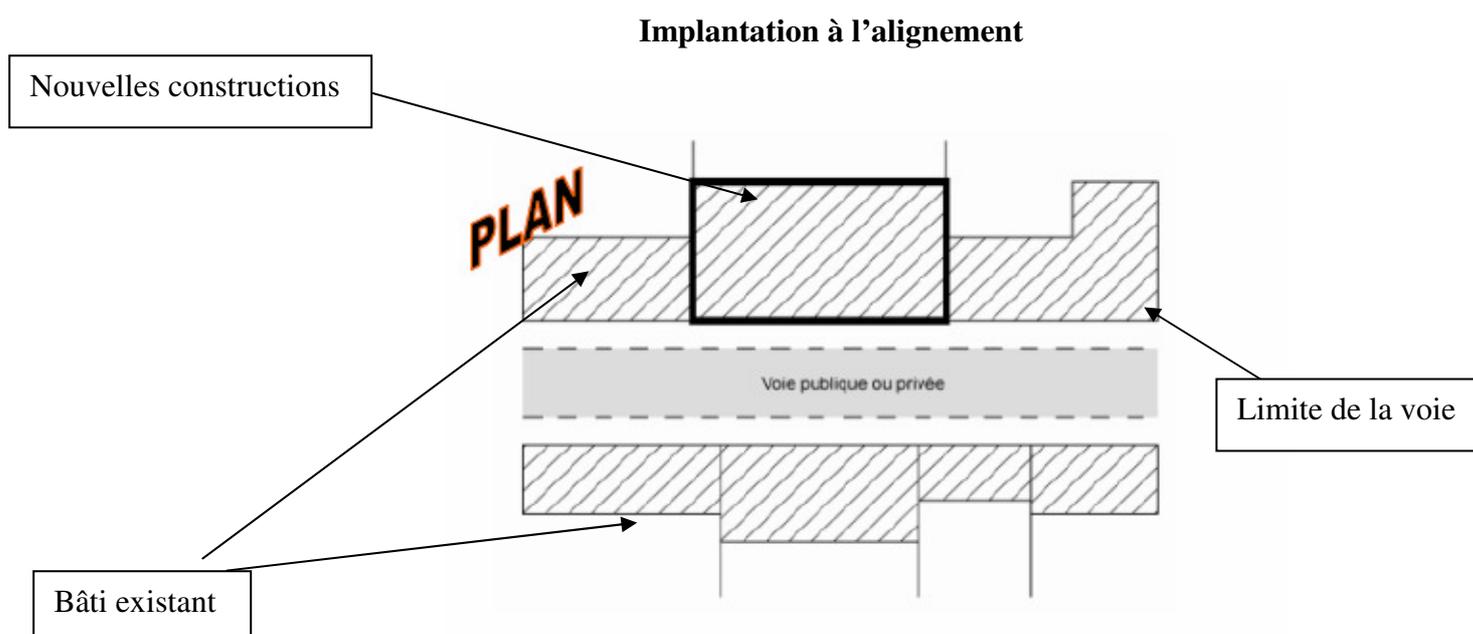
Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

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

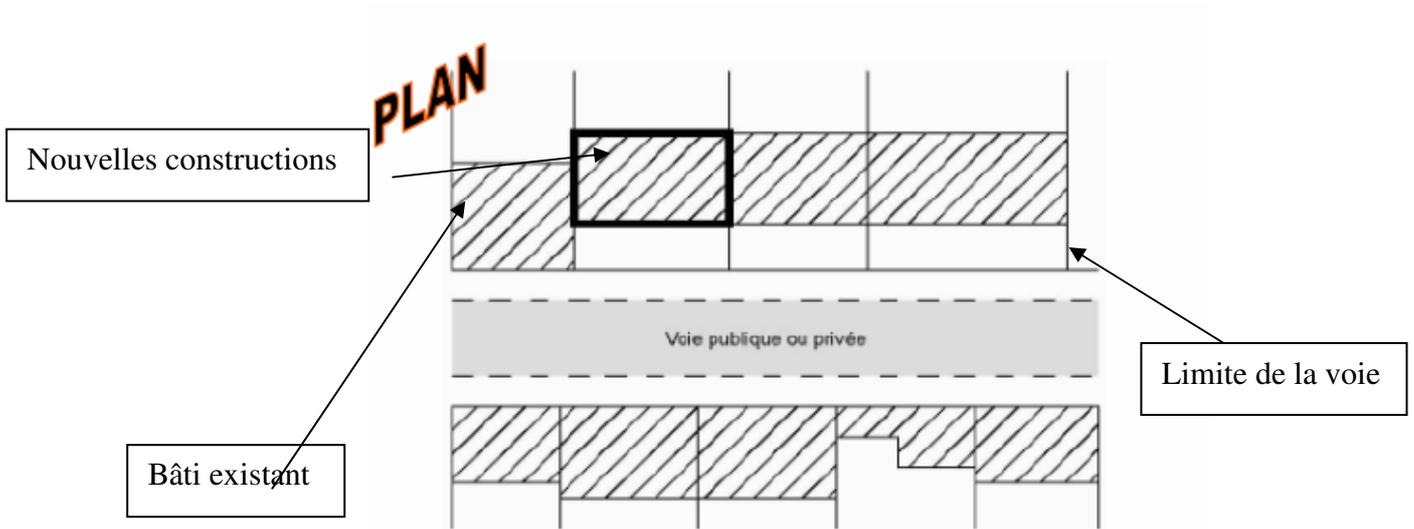
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L 123.2.c ou L 123.3, conçues ou ouvertes à la circulation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

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

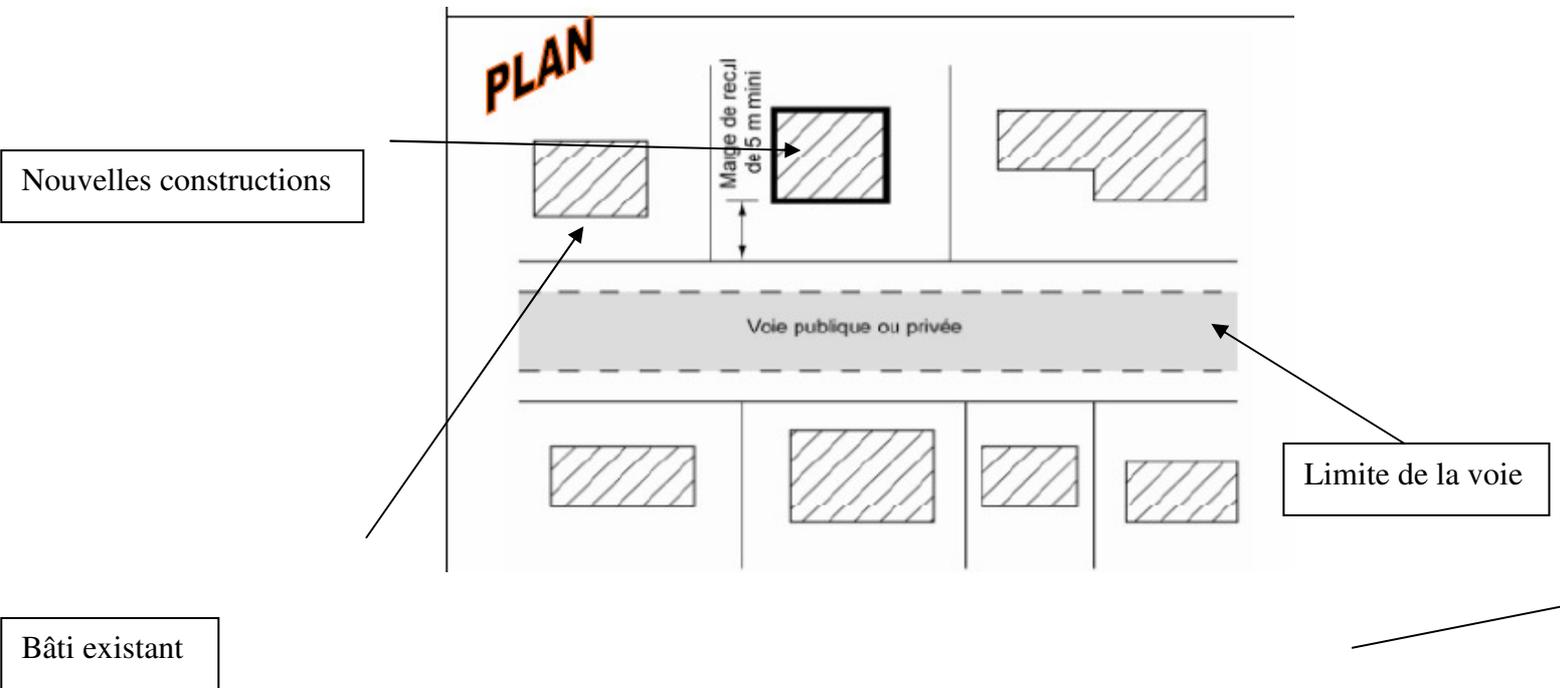
Exemples d'implantation par rapport à la voie :



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



2.9 Bâtiments annexes

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

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

Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

2.10 Extension

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

2.11 Activités existantes

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

2.12 Logements de fonction

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

II. DISPOSITIONS GENERALES

1 LEGISLATIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET A L'OCCUPATION DU SOL

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions du Code de l'Environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,

Article L 442.9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Article L 442.10 : Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

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

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

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

1.4 Sites archéologiques :

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites

au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

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

La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003 et le décret n° 2002.89 du 16.01.2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004-490 du 03.06.2004 « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17.01.2004 susvisée »

2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

2.1 Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On y retrouve :

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

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

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

La zone urbaine d'activité UA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA

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

2.2 Les zones à urbaniser dites « AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1 AU constructibles une fois le PLU approuvé

Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

La zone d'extension de l'habitat, des équipements et services à court terme 1 AUE délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AUE

La zone d'extension des sports et des loisirs à court terme 1 AUL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AUL

La zone d'extension d'activité 1 AUA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AUA

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

La zone d'extension ultérieure réservée aux commerces 2 AUC délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2 AUC

La zone d'extension ultérieure réservée à l'activité artisanale 2 AUA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2 AUA

2.3 La zone agricole dite « zone A »

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

On y retrouve :

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

2.4 Les zones naturelles dites zones « N »

Les zones N correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
On y retrouve :

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

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

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

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

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

3 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local

d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

4 OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes....., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

5 MARGES DE REcul

Sont interdits dans les marges de recul (RD 41, 777, 163, 48, 93) portées aux plans :

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

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

De plus dans les marges de reculement portées le long de la RD 41 classée route à grande circulation en dehors des parties urbanisées telles que définies sur les plans.

Sont autorisés les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 20 m à l'exclusion d'une maison d'habitation

Sont interdits à l'exclusion des constructions et installations citées ci dessus les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

De plus dans les marges de reculement portées le long de la RD 777

Sont autorisées les extensions accolées de bâtiments d'exploitation agricole existants, construction à caractère fonctionnel nécessaire aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage....) pour lesquelles le recul est ramené à 35 m. Sont interdits à l'exclusion des constructions et installations citées ci-dessus les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

6 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

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

7 RAPPELS

7.1 Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme :

- dans la zone UC Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1

7.2 Clôtures

Conformément à l'article R 421.12 du Code l'Urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située sur la totalité de la commune** de Brie, le Conseil Municipal a pris une délibération pour soumettre toute les clôtures situées sur le territoire communal, à déclaration fin 2007.

7.3 Autres travaux

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

7.4 Zones humides

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

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

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

7.5 Espaces Boisés Classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la con-

servation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

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

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

Tout bâtiment du centre bourg est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer. La zone UC est soumise au permis de démolir.

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

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

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

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

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

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

Les piscines couvertes individuelles

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions et a une longueur inférieure à 30 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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

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

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

3 Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé, le réseau primaire étant souterrain.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou soit avec un retrait de 1m minimum par rapport à la voie

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

Les extensions des constructions existantes s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait de 1 minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques et réseaux divers, soit dans l'alignement de la construction

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

2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière sauf dispositifs spécifiques de gestion des eaux pluviales.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation et non par unité foncière.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère

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

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

A titre de recommandation, en cas de construction sur sous sol semi enterré, le niveau bas du rez de chaussée ne devra excéder 60 cm calculé par rapport au terrain naturel moyen mesuré au milieu de l'emprise au sol de la construction

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

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

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

2 La végétation

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

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

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

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

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

3.1 Clôtures sur rue :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m,

Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

En cas de mur de soutènement, il pourra être ajoutée une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m si elle est devancée d'une haie de végétaux d'une hauteur maximale de 2 m

3.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m. Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

4 Brises vues

Lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, un brise vue d'une hauteur maximale de 2m et d'une longueur maximale de 6m pourra être réalisé attenant à la construction principale.

Il sera réalisé soit en maçonnerie (identique à la construction) soit en bois.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera exigé une place de stationnement pour moins de 30 m² de surface de plancher

Il sera exigé deux places de stationnement de 30 à 80 m² de surface de plancher

Il sera exigé trois places de stationnement au dessus de 80 m² de surface de plancher

2 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal prise en 2008, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces verts communs aménagés et plantés, représentant au minimum 10 % de la surface de l'opération devront être intégrés au projet

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2 ZONE UE

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

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

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

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

Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

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

Sont admis :

1 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

2 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Les piscines couvertes individuelles

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions et a une longueur inférieure à 30 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

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

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière sauf dispositifs spécifiques de gestion des eaux pluviales.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation et non par unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

La hauteur maximale des constructions est de 5 m à l'égout du toit ou 5,50 m à l'acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

A titre de recommandation, en cas de construction sur sous sol semi enterré, le niveau bas du rez de chaussée ne devra pas excéder 60 cm calculé par rapport au terrain naturel moyen mesuré au milieu de l'emprise au sol de la construction

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

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

2 La végétation

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

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

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

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

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

3.1 Clôtures sur rue :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m,

Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

En cas de mur de soutènement, il pourra être ajouté une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m si elle est devancée d'une haie de végétaux d'une hauteur maximale de 2 m

3.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m.
Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

4 Brises vues

Lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, un brise vue d'une hauteur maximale de 2m et d'une longueur maximale de 4 m pourra être réalisé attenant à la construction principale.

Il sera réalisé soit en maçonnerie (identique à la construction) soit en bois avec une couleur naturelle.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera exigé une place de stationnement (garage compris) pour moins de 30 m² de surface de plancher

Il sera exigé deux places de stationnement (garage compris) de 30 à 80 m² de surface de plancher

Il sera exigé trois places de stationnement (garage compris) au dessus de 80 m² de surface de plancher

2 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal prise en 2008, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet ; des espaces verts communs (hors bassin tampon) aménagés et plantés, représentant au minimum 10 % de la surface de l'opération devront être intégrés au projet

ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE UL

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

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

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

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

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

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

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

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs y compris les équipements socio culturels

Les aires de stationnement

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone UL ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales :

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Clôtures

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

3 Végétation

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

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

4 ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) qui compte tenu de leur nature et de leur importance ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupation du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

Toutes occupations du sol qui nuiraient au caractère spécifique de et à la vocation de la zone sont interdites.

Les opérations d'ensemble à d'autres usages qu'artisanal, commercial, industriel et de services

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés à l'article UA 2,

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

Sont admis :

1 Dans les marges de recul :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement correspondant à la vocation de la zone (défense incendie, régulation des eaux pluviales...)

2.1 Les locaux d'activités

Les constructions à usage d'activités : artisanat, industries, commerces, services

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...)

Les aires de stockage sous réservé que leur implantation prenne en compte le site dans lequel elles s'inscrivent afin de limiter leur impact dans le paysage, tant en ce qui concerne leur localisation que leur hauteur.

Les installations devront être entourées de haies conformément aux dispositions indiquées à l'article UA 13

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

2.2 Les habitations

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites fixées par l'article UA 9

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local lié à l'activité

Les bâtiments annexes destinés aux habitations existantes dans les limites fixées par l'article UA 9

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, de déviation de route à grande circulation, de route de contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

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

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

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum de l'axe de la voie

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul fixé ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans toutefois réduire la marge existante entre la construction et la voie

2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

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

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension mesurées d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu

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

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

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

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière.

L'extension des logements de fonction et des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite d'extension maximale de 60 m².

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est de 12 m au faîtage sauf certains éléments techniques pouvant s'élever jusqu'à 15 m maximum au point le plus haut.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

En cas de réalisation de plusieurs bâtiments sur une même propriété, ceux-ci devront être conçus de manière à constituer un ensemble en harmonie et en continuité de style

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

2 Végétation

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

3 Les clôtures

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

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

En façades : les clôtures seront constituées de grillage simple de couleur verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, les clôtures seront doublées d'une haie végétale, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En fonds de parcelles : les clôtures seront constituées de grillage simple de couleur verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,5m, elles seront éventuellement doublées d'une haie végétale.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres en retrait de l'alignement et en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement seront traités avec un aménagement paysager

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

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de la parcelle

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées

Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour le stationnement des véhicules utilitaires

Les aires de stockage devront être ceintées d'une haie de type bocagère dont la hauteur à terme sera 1.5 fois supérieure à la hauteur maximale des matériaux stockés

Les espaces en limite latérale intitulés « espaces à planter » devront être plantés sur talus avec des essences variées comportant différentes strates (basse à haute) afin de ménager une isolation efficace vis-à-vis des parcelles voisines

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

5 ZONE UH

La zone UH est une zone qui correspond à un secteur de hameau dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg.

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

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

La zone UH correspond au hameau de la Moustière.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE UH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-19k et R 421.23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

Toute extension se rapprochant à moins de 100 m de l'exploitation agricole ainsi que toute nouvelle construction à moins de 100 m de l'exploitation

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

Sont admis :

1 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

2 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions et a une longueur inférieure à 30 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

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

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

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de parcelle en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière sauf dispositifs spécifiques de gestion des eaux pluviales.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation et non par unité foncière

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

A titre de recommandation, en cas de construction sur sous sol semi enterré, le niveau bas du rez de chaussée ne devra pas excéder 60 cm calculé par rapport au terrain naturel moyen mesuré au milieu de l'emprise au sol de la construction

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

La hauteur maximale des constructions est de 5 m à l'égout du toit ou 5,50 m à l'acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

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

2 La végétation

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

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

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

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

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

3.1 Clôtures sur rue :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m,

Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

En cas de mur de soutènement, il pourra être ajoutée une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m si elle est devancée d'une haie de végétaux d'une hauteur maximale de 2 m

3.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m. Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

4 Brises vues

Lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, un brise vue d'une hauteur maximale de 2m et d'une longueur maximale de 4m pourra être réalisé attenant à la construction principale.

Il sera réalisé soit en maçonnerie (identique à la construction) soit en bois.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules sera laissé ouvert sur la voie.

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

1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les nouvelles constructions de moins de 60 m² d'emprise au sol, il sera exigé deux places de stationnement dont au moins une place ouverte sur la voie.

Pour les nouvelles constructions de 60 à 100 m² d'emprise au sol, il sera exigé trois places de stationnement dont au moins deux places ouvertes sur la voie

Pour les nouvelles constructions de plus de 100 m² d'emprise au sol, il sera exigé quatre places de stationnement dont au moins deux places ouvertes sur la voie.

2 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut d'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres

- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces verts communs aménagés et plantés, représentant au minimum 10 % de la surface de l'opération devront être intégrés au projet

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 Zone 1 AUE

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

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs sont autorisées.

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

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

On retrouve également une sous zone 1 AUE dénommée 1 AUEa, cette zone correspond à un secteur d'urbanisation dense de type collectif avec une implantation commerciale en rez de chaussée.

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

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

Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-19k et R 421.23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

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

Les piscines couvertes individuelles

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421.23f.c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

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

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

Conditions particulières pour l'urbanisation de la zone 1 AUEa

Une servitude de projet 1 au titre de l'article L.123-1, 16 alinéa du Code de l'Urbanisme est instaurée sur la zone 1 AUEa

La zone 1 AUEa sera urbanisée en une opération d'ensemble de 7000 m² minimum (plusieurs tranches seront possibles) comportant au minimum 30 logements dont au moins 15 % de logements locatifs sociaux

Il sera privilégié les logements de type collectif avec une possibilité de commerces de proximité, de services en rez de chaussée, des logements individuels pourront être également présents afin de favoriser une mixité du bâti et de la densité.

Lorsque le pourcentage ne correspondra pas à un nombre entier de logement, il sera arrondi à l'unité supérieure (par exemple si le pourcentage est 2.1 logements, il sera construit 5 logements)

ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions et a une longueur inférieure à 30 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE 1 AUE 4 DESSERT PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé

ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation de l'ensoleillement pour les parcelles voisines.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes aux habitations, ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière sauf dispositifs spécifiques de gestion des eaux pluviales.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 30 m² par habitation et non pas unité foncière

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

1 Hauteur maximale des zones 1 AUE

La hauteur maximale des constructions est de 5,50 m à l'égout du toit ou 6 m à l'acrotère ou au faîtage

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

A titre de recommandation, en cas de construction sur sous sol semi enterré, le niveau bas du rez de chaussée ne devra pas excéder 60 cm calculé par rapport au terrain naturel moyen mesuré au milieu de l'emprise au sol de la construction

2 Hauteur maximale de la zone 1 AUEa

La hauteur maximale des constructions est de 7.5 m à l'égout du toit ou 11 m à l'acrotère ou au faîtage

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

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

2 Végétation

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

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

3 Les clôtures

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

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

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

En cas de dénivellation du terrain, un mur de soutènement enduit d'une hauteur maximale de 0.50 m est autorisé

3.1 Clôtures sur rue :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m,
Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

En cas de mur de soutènement, il pourra être ajouté une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m si elle est devancée d'une haie de végétaux d'une hauteur maximale de 2 m

3.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m.
Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte foncée.

Les clôtures composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

4 Brises vues

Lorsqu'une construction est implantée en limites séparatives, un brise vue d'une hauteur maximale de 2m et d'une longueur maximale de 4m pourra être réalisé attenant à la construction principale.

Il sera réalisé soit en en maçonnerie (identique à la construction) soit en bois.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 Stationnement pour les zones 1 AUE

Pour les nouveaux logements de moins de 60 m² d'emprise au sol, il sera exigé deux places de stationnement dont au moins une place ouverte sur la voie.

Pour les nouveaux logements de 60 à 100 m² d'emprise au sol, il sera exigé trois places de stationnement dont au moins deux places ouvertes sur la voie

Pour les nouveaux logements de plus de 100 m² d'emprise au sol, il sera exigé quatre places de stationnement dont au moins deux places ouvertes sur la voie.

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

2 Stationnement pour la zone 1 AUEa

a) Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les nouveaux logements de moins de 70 m² d'emprise au sol, il sera exigé deux places de stationnement dont au moins une place ouverte sur la voie.

Pour les nouveaux logements de 70 à 100 m² d'emprise au sol, il sera exigé trois places de stationnement dont au moins deux places ouvertes sur la voie

Pour les nouveaux logements de plus de 100 m² d'emprise au sol, il sera exigé quatre places de stationnement dont au moins deux places ouvertes sur la voie.

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

b) Pour les professions libérales, bureaux, services et commerces de proximité

Il sera exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

3 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut d'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal prise en 2008, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet ; des espaces verts communs (hors bassin tampon) aménagés et plantés, représentant au minimum 10 % de la surface de l'opération devront être intégrés au projet

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2 ZONE 1 AUL

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

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

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

Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-19k et R.421.23f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs y compris les équipements socio culturels

Les aires de stationnement

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone 1 AUL ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

ARTICLE 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé

ARTICLE 1 AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 Par rapport aux limites latérales :

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

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

3 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Les clôtures

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

3 La végétation

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

ARTICLE 1 AUL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE 1 AUA

La zone 1 AUA est affectée aux établissements artisanaux, aux activités commerciales, aux activités tertiaires, et aux activités de services

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUA ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Les constructions et occupation du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

Toutes occupations du sol qui nuiraient au caractère spécifique de et à la vocation de la zone sont interdites.

Les opérations d'ensemble à d'autres usages qu'artisanal, commercial, industriel et de services

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés à l'article 1 AUA 2,

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

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

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

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement correspondant à la vocation de la zone (défense incendie, régulation des eaux pluviales...)

2.1 Les locaux d'activités

Les constructions à usage d'activités : artisanat, industries, commerces, services

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...)

Les aires de stockage sous réservé que leur implantation prenne en compte le site dans lequel elles s'inscrivent afin de limiter leur impact dans le paysage, tant en ce qui concerne leur localisation que leur hauteur.

Les installations devront être entourées de haies conformément aux dispositions indiquées à l'article 1 AUA 13

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

2.2 Les habitations

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites fixées par l'article 1 AUA 9

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local lié à l'activité

Les bâtiments annexes destinés aux habitations existantes dans les limites fixées par l'article 1 AUA 9

ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, de déviation de route à grande circulation, de route de contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 Voirie

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

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

ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur
Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

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

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum de l'axe de la voie

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul fixé ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans toutefois réduire la marge existante entre la construction et la voie

2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Parrapport aux limites séparatives

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

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension mesurées d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu

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

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

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

ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière.

L'extension des logements de fonction et des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite d'extension maximale de 60 m².

ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est de 12 m au faîtage sauf certains éléments techniques pouvant s'élever jusqu'à 15 m maximum au point le plus haut.

ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

En cas de réalisation de plusieurs bâtiments sur une même propriété, ceux-ci devront être conçus de manière à constituer un ensemble en harmonie et en continuité de style

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

2 Végétation

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

3 Les clôtures

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

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

En façades : les clôtures seront constituées de grillage simple de couleur verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, les clôtures seront doublées d'une haie végétale, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En fonds de parcelles : les clôtures seront constituées de grillage simple de couleur verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,5m, elles seront éventuellement doublées d'une haie végétale.

ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres en retrait de l'alignement et en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement seront traités avec un aménagement paysager

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

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de la parcelle

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées

Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour le stationnement des véhicules utilitaires

Les aires de stockage devront être ceintes d'une haie de type bocagère dont la hauteur à terme sera 1.5 fois supérieure à la hauteur maximale des matériaux stockés

Les espaces en limite latérale intitulés « espaces à planter » devront être plantés sur talus avec des essences variées comportant différentes strates (basse à haute) afin de ménager une isolation efficace vis-à-vis des parcelles voisines

ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

4 ZONE 2 AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5

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

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

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

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

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 Par rapport aux limites latérales

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

2 Par rapport aux fonds de parcelles :

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

3 Implantations différentes :

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

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

ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 14

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

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

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

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Il peut être refusé dès lors qu'il compromet ou fait peser des contraintes plus fortes sur les exploitations agricoles.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous sol à l'exception de celles prévues à l'article A 2

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

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

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

1 Dans les marges de recul :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

3.1 Les constructions agricoles :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

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

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

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

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

L'extension des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante+ 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

c) Création de logements de fonction

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

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

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

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

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

- il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques avérées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité

- l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

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

d) diversification de l'activité agricole

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

Les activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

3.2 Autres constructions autorisées

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

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

Les affouillements et exhaussement de sol visées à l'article R 421.23f du Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales

Les éoliennes et infrastructures liées à l'exploitation du site (local technique, sanitaires...)

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

Aucun nouvel accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation (RD 41)

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, no-

tamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

Les implantations des logements se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des bâtiments agricoles se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

6 Voies ferrées :

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des logements de fonction sont autorisées mais limités à 20 m + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction dans une limite d'extension de 60 m².

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m²

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des installations agricoles est limitée à 12 m au faîtage excepté certains éléments tels que les silos limités à 20 m au point le plus haut.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Les clôtures en tôle, plaques de ciment nu ne sont pas autorisées.

3 La végétation

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

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

4 Le bâti ancien

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

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations est exigé devant les portails afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

1 Protection des boisements et des haies

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

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire qu'avec l'accord des services de la mairie, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Tout arbre même non repéré aux documents graphiques devra être remplacé

2 Plantations

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE NA

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

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Il peut être refusé dès lors qu'il compromet ou fait peser des contraintes plus fortes sur les exploitations agricoles.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

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

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19k R 421.23f du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs

Les dépôts divers, dépôts de voitures, ferrailles....

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

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

1 Dans les marges de recul :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

3.1 Les constructions agricoles :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

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

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

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

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

L'extension des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante+ 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

c) Création de logements de fonction

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

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

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

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

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

- il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques avérées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité

- l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

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

d) diversification de l'activité agricole

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

Les activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

3.2 Les habitations existantes :

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

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

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

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

Il est autorisé la restauration, l'aménagement à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

3.3 Le changement de destination :

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

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

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

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

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

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

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

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

3.4 Autres constructions autorisées :

Les bâtiments annexes aux habitations hors terrain nu sont autorisés dans les limites de l'article NA 9 et NA 10

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

Les piscines individuelles couvertes privées

Les éoliennes et infrastructures liées à l'exploitation du site (local technique, sanitaires...)

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation (RD 41)

2 Voirie

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

ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

Les implantations des extensions des constructions existantes et les bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des logements se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à la voie

Les implantations des bâtiments agricoles se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière.

L'extension des logements de fonction et des constructions existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m².

L'extension des habitations existantes et des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m²

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

ARTICLE NA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations est de 4 m au faîtage

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

La hauteur maximale des installations agricoles est limitée à 12 m au faîtage excepté certains éléments tels que les silos limités à 20 m au point le plus haut.

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

3 La végétation

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

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénatura-tion

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

4 Le bâti ancien

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

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit rester accessible en permanence en bordure de voie afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales

ARTICLE NA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

2 ZONE NH

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

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

La zone NH correspond au hameau de la Féniclais et des Hauts Noyers

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

Les éoliennes et infrastructures liées à l'exploitation du site (local technique, sanitaires...)

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19k R 421.23f du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et aux constructions neuves

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Les parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs

Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public

Les dépôts divers, dépôts de voitures, ferrailles....

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

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

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

3.1 Les nouvelles constructions

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

3.2 Les habitations existantes

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

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

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

Il est autorisé la restauration, l'aménagement à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

3.3 Le changement de destination :

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

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

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

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

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

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

3.4 Autres constructions

Les bâtiments annexes hors terrain nu sont autorisés dans les limites de l'article NH 9 et NH 10

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

ARTICLE NH 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE NH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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

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

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

3 Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Pour recevoir une construction et satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur, un terrain existant ne pourra avoir une superficie inférieure à 800 m²

Pour recevoir une construction, tout terrain issu d'une division ne pourra avoir une superficie inférieure à 800 m² afin de satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur

En cas de création de terrain par détachement d'une propriété bâtie, les 2 terrains devront avoir une superficie minimale de 800 m² chacun afin de satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur

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

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

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

ARTICLE NH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière.

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m².

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

ARTICLE NH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m au faîtage

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

ARTICLE NH 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

3 La végétation

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

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénatura-tion

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

4 Le bâti ancien

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

ARTICLE NH 12 STATIONNEMENT

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

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

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

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

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit rester accessible en permanence en bordure de voie afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire qu'avec l'accord des services de la mairie, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Tout arbre même non repéré aux documents graphiques devra être remplacé

L'implantation de toute nouvelle construction devra se faire de façon à ne pas perturber les structures paysagères existantes qu'elles soient repérées aux documents graphiques ou non.

Les plantations et les structures bocagères seront obligatoirement conservées et maintenues en bon état et dégagées de toute occupation ou utilisation du sol sur une distance minimale de 3m.

ARTICLE NH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

3 ZONE NPA

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

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

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NPA 3 à NPA 5

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

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

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

2 Réseaux divers

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

3 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE NPA 8 à NPA 14

Il n'est pas fixé de règles particulières

4 ZONE NPB

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

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

Les éoliennes et infrastructures liées à l'exploitation du site (local technique, sanitaires...)

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19k et R 421.23f du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Les parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs

Les dépôts divers, dépôts de voitures, ferrailles....

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

1 Dans les marges de recul :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

Sont admis uniquement sous réserve de leur compatibilité avec le site paysager et son intégration paysagère :

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

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

L'activité agricole est autorisée sous réserve de son intégration à l'environnement naturel.

3.1 Les constructions agricoles :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

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

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

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

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

L'extension des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante+ 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

c) Création de logements de fonction

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

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

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

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

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

- il sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques avérées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité

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

- l'emprise au sol des nouveaux logements de fonction est limitée à 120 m²

d) diversification de l'activité agricole

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

Les activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

3.2 Les habitations existantes :

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

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

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

Il est autorisé la restauration, l'aménagement à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

3.3 Le changement de destination :

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

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

L'extension des constructions liées à un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

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

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre
- une emprise au sol minimale de 40 m²

- être situés à plus de 100 m de tout bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

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

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

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

3.4 Autres constructions autorisées :

Les bâtiments annexes hors terrain nu sont autorisés dans les limites de l'article NPB 9 et NPB 10

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

ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

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

ARTICLE NPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée et ou soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

2 Réseaux divers

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

3 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière.

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m²

L'extension des logements de fonction et des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale de 60 m².

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m²

L'emprise au sol des nouveaux logements de fonction est limitée à 120 m²

ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m au faîtage

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

La hauteur maximale des installations agricoles est limitée à 12 m au faîtage excepté certains éléments tels que les silos limités à 20 m au point le plus haut.

ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

3 La végétation

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

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

4 Le bâti ancien

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

ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations est exigé devant les portails afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

1 Protection des boisements, haies

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire qu'avec l'accord des services de la mairie, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Tout arbre même non repéré aux documents graphiques devra être remplacé

L'implantation de toute nouvelle construction devra se faire de façon à ne pas perturber les structures paysagères existantes qu'elles soient repérées aux documents graphiques ou non.

Les plantations et les structures bocagères seront obligatoirement conservées et maintenues en bon état et dégagées de toute occupation ou utilisation du sol sur une distance minimale de 3m.

2 Plantations

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales

ARTICLE NPB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

5 ZONE NPL

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

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

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

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

1 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

2 Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement, gardiennage...)

L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations et toute construction, mobile ou démontable, ayant un lien direct avec l'activité de loisirs

La construction de bâtiments ou d'installations nécessaires à l'entretien et à la gestion des équipements publics

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone ou nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie

ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

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

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

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

2 Voirie

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

ARTICLE NPL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

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

ARTICLE NPL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les implantations des constructions se feront à l'alignement et ou avec un retrait de 1 m minimum

2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

3 Réseaux divers

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

4 Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

ARTICLE NPL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

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

2 Implantations différentes:

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

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

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

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

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

ARTICLE NPL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1 Aspect général du bâti

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

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

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

2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

3 La végétation

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

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénatura-tion

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilé-gié des haies d'essences locales champêtres.

ARTICLE NPL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire qu'avec l'accord des services de la mairie

ARTICLE NPL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité