



Commune de LA FRENAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 16 juin 2006

1^{ère} modification approuvée en mars 2009

2^{ème} modification approuvée le 22 juin 2012

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 8 mars 2013

2^{ème} modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2013

Sommaire

LEXIQUE	3
Titre 1 - Dispositions générales	5
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Règlement de la zone UE.....	8
Règlement de la zone UG	13
Règlement de la zone US.....	19
Règlement de la zone UX	23
Titre 3 – Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	28
Règlement de la zone AU	29
Titre 4 – Dispositions applicables à la zone agricole	35
Règlement de la zone A.....	36
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles	42
Règlement de la zone N1	43
Règlement de la zone N2	47
Règlement de la zone N3	52
Règlement de la zone NS.....	58
TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	62

LEXIQUE

Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol. L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur .r

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur .r. La volonté municipale est d'autoriser dans les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction d'annexes de faible importance, dont la superficie ne pourra dépasser les 20 m² de SHOB et qui ne pourront en aucun cas accueillir de logement. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin... Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque de cavité devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs .r.

La réglementation des secteurs .i s'inspire de celle des secteurs .r, à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exemptes du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors des secteurs .i.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés ou des logements des enfants ou des ascendants, dès lors dans ce dernier cas, qu'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont accessoires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation) ... »

Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est également ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernés par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

Tout ce qui ne borde pas une voie publique ouverte à la circulation publique est une limite séparative.

L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

¹ Patrick Hocrétière "Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables", Editions berger-Levrault, juin 2004.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Une architecture contemporaine de qualité correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes nouvelles pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toitures, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions, ...

Titre 1 - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA FRENAYE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits « **d'ordre public** » du **règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1** du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.
- **les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de villes, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ...**

Article 3 - Division du territoire en zones

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- en zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ZONE UE
 - ZONE UG avec les secteurs UG.r et UG.i
 - ZONE US avec les secteurs US.r et US.i
 - ZONE UX avec les secteurs UX.r et UX.i
- en zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ZONE AU avec les secteurs AU.r et AU.i
- en zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre IV du présent règlement :
 - ZONE A avec les secteurs A.r et A.i
- en zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
 - ZONE N1 avec les secteurs N1.r et N1.i
 - ZONE N2 avec les secteurs N2.r et N2.i
 - ZONE N3 avec les secteurs N3.r et N3.i
 - ZONE NS avec les secteurs NS.r et NS.i

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs figurent sur les documents graphiques conformément à la légende :

- les emplacements réservés, dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles qui déterminent l'ensemble des **possibilités d'utilisation et d'occupation du sol de toute parcelle incluse dans la zone.**

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront pour chaque zone :

I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les occupations et utilisations du sol interdites Article 1

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Article 2

II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les conditions de desserte en voirie Article 3

Les conditions de desserte par les réseaux Article 4

La superficie minimale des terrains constructibles Article 5

Pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :

- aux voies et emprises publiques Article 6
- aux limites de propriétés voisines Article 7
- aux constructions déjà édifiées ou projetées sur la parcelle Article 8

L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée Article 9

Les hauteurs maximales de constructions autorisées Article 10

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Article 11

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement Article 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 13

III - LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols Article 14

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des **règlements de zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité** compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue **d'assurer la sécurité des biens et des personnes.**

De plus, la jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « **lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble** avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

Règlement de la zone UE

QUALIFICATION DE LA ZONE UE

ZONE URBAINE DENSE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG ANCIEN A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

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

Article UE 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. **Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UE 2.**
- 1.2. **Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations** agricoles ou forestières, **d'entrepôts.**
- 1.3. **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs**, des caravanes, des résidences mobiles de loisirs (art. R.421-19c.d. et R.421.23 d.)
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs (art. R421.19j et R.421.23e)
- 1.5. **L'ouverture et l'exploitation de carrières.**
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du Code de **l'Urbanisme sauf s'ils sont** rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article UE 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités compatibles **avec la proximité des zones d'habitat, à** condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des **voies existantes ou projetées, sauf dans le cas de garages construits à l'alignement** et quand la configuration du terrain le permet.
- 3.3. **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- 3.4. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
 - 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
 - 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
 - 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

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

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :**
 - **Soit avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 3 m ;**
 - **Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée.**
- 6.2. Dans le cas d'utilisation de terrains enserrés entre des constructions existantes constituant **un ordre continu de fait, des implantations à l'alignement du bâti peuvent être autorisées.**
- 6.3. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 7.1. **Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :**
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum de 1.90 m par rapport à celle-ci.
- 7.2. Dans le cas d'utilisation de terrains enserrés entre des constructions existantes constituant **un ordre continu de fait, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.**
- 7.3. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**
- 7.4. **Les annexes jointives ou non et de faible importance peuvent s'implanter à un mètre minimum de la limite séparative à condition que cette dernière comporte une haie.**

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :**
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un **plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.**
- 10.2. **Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.**

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

11.1. Généralités

- 11.1.1. La hauteur, les couleurs et la volumétrie **des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles et courantes.**
- 11.1.2. Les constructions représentatives du patrimoine local et notamment les maisons de maître en brique doivent conserver leurs caractéristiques en terme de percements et de rythme de façade.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

- 11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0.50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de **tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1.80m.**

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

- 11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. **Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni** (essentage, enduits de différentes teintes, ...).

11.6. Toitures

- 11.6.1. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.

11.6.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 35°.

- 11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.

- 11.6.4. Les toitures terrasse et les toitures monopentes sont interdites sauf :

- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de la toiture de la construction principale ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.6.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans la toiture sont autorisés. Ils devront respecter la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.
- **Constructions à usage d'habitation: 2 places par logement, à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.**
 - **Constructions à usage d'activités : afin de permettre le stationnement de la clientèle, un emplacement doit être prévu à l'intérieur de la propriété pour 50 m² de SHON pour toute construction d'une SHON supérieure à 200 m². Il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les constructions d'une SHON inférieure à 200 m².**

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4. **Dans le cas d'un immeuble collectif, 40% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts engazonnés et/ou plantés.**

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone UG

QUALIFICATION DE LA ZONE UG

ZONE URBAINE DENSE CORRESPONDANT A L'EXTENSION DU CENTRE BOURG A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT

CETTE ZONE COMPREND :

- UN SECTEUR IDENTIFIANT UN ELEMENT DE PAYSAGE A PROTEGER EN VERTU DE **L'ARTICLE L.123.1.5.7° DU CODE DE L'URBANISME**
- DES SECTEURS UG.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES**
- **DES SECTEURS UG.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. **Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UG 2.**
- 1.2. **Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.**
- 1.3. **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs**, des caravanes, des résidences mobiles de loisirs (art. R.421-19c.d. et R.421.23 d.)
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs (art. R421.19j et R.421.23e)
- 1.5. **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**
- 1.6. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du **Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.**
- 1.8. **Dans le secteur identifié dans le règlement graphique au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions.**

Article UG 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités compatibles avec la proximité de zones **d'habitat**, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans les secteurs UG.r

- 2.2. Seules **sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements**:
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations**,
 - **La construction d'annexes de faible importance**,
 - **La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.**

Dans les secteurs UG.i

- 2.3. Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.**
- **La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées, quand la configuration du terrain le permet.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés **à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- 3.4. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.5. Aucun nouvel accès sur le chemin rural n°5 ne peut être créé pour desservir une parcelle **riveraine à la fois de la rue de la Ferme et du chemin rural n°5 à la date d'approbation du PLU.**
- 3.6. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.7. Les sentiers piétonniers mentionnés au plan de zonage doivent être créés et/ou maintenus, et entretenus.

Article UG 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
 - 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
 - 4.3.3. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article UG 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m².**

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

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 3 m.**
- 6.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. **Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :**
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.
 - à 10 m minimum des limites constituées par des espaces boisés classés au PLU.
- 7.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article UG 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :**
 - 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable
 - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. **Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.**

Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

11.1. Généralités

11.1.1. La hauteur, les couleurs **et la volumétrie des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles** et courantes.

11.1.2. Les constructions représentatives du patrimoine local et notamment les maisons de maître en brique doivent conserver leurs caractéristiques en terme de percements et de rythme de façade.

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. **Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni** (essentage, enduits de différentes teintes, ...).

11.6. Toitures

11.6.1. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Elles peuvent également être en chaume.

11.6.2. **Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 35°.**

11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.

11.6.4. Les toitures terrasse et les toitures monopentes sont interdites sauf :

- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,

- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de la toiture de la construction principale ;

- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.6.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans la toiture sont autorisés. Ils devront respecter la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Article UG 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.
- **Constructions à usage d'habitation: 2 places par logement, à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.**
 - **Constructions à usage d'activités : afin de permettre le stationnement de la clientèle, un emplacement doit être prévu à l'intérieur de la propriété pour 50 m² de SHON pour toute construction d'une SHON supérieure à 200 m². Il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les constructions d'une SHON inférieure à 200 m².**

Article UG 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m² de terrain, ou bien un arbre de grand développement pour 300 m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.6. **Dans le secteur identifié dans le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.**

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone US

QUALIFICATION DE LA ZONE US

ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES SOCIO-CULTURELLES ET SPORTIVES, ACCUEILLANT ENTRE AUTRES LE CIMETIERE.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS US.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES**
- **DES SECTEURS US.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article US 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. **Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article US 2.**
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du **Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.**
- 1.3. Dans les secteurs US.r et US.i : toutes les constructions.

Article US 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. **Les constructions à vocation d'activités socioculturelles et sportives.**
- 2.2. Les constructions liées aux installations de cimetière.
- 2.3. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4. **Les aménagements d'accompagnement de l'activité socioculturelle ou sportive.**
- 2.5. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article US 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- 3.3. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.4. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article US 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
 - 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
 - 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution** et de téléphone.
 - 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article US 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

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

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 3 m.**
- 6.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées aux équipements socioculturels et sportifs doivent être implantées:
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.
- 7.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article US 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article US 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités socioculturelles et sportives, aux **aménagements d'accompagnement, aux installations de cimetière et à l'habitation :**

11.1. Généralités

11.1.1. La hauteur, les couleurs et la volumétrie **des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles et courantes.**

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article US 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article US 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être **occupés par des dépôts même à titre provisoire. L'équivalent de 10% des surfaces du terrain** doit être végétalisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone UX

QUALIFICATION DE LA ZONE UX

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS UX.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES**
- **DES SECTEURS UX.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UX 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du Code de **l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.**
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage.
- 1.4. Dans le secteur UX.i : toutes les constructions.

Article UX 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques retenues par la commune et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, sont autorisés :

- 2.1. **Les constructions à usage principal d'activités, de service, de commerce, de dépôts de matériaux, compatibles avec la proximité de zones d'habitat.**
- 2.2. Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.
- 2.3. Les bureaux liés au fonctionnement des installations.
- 2.4. **Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.**
- 2.5. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Dans les secteurs UX.r

- 2.6. Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux **n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements**:
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations,**
 - **La construction d'annexes de faible importance,**
 - La **reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de **manœuvres** sur la voirie.
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou **installations à usage d'activités.**

Article UX 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordée pour les eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3. **L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.**
- 4.2.4. **Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone génère des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome peut être préconisé, voire imposé.** Le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
- 4.3.3. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

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

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent observer un recul minimum :**
- de 30 m par rapport à l'axe de la RD 484,

- de 6 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.
- 6.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées aux activités doivent être implantées:
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.
- 7.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article UX 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités ne doit pas excéder 11 m au faitage, cheminées et superstructures exclues.**
- 10.2. **Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.**

Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées aux activités, à l'habitation et aux aménagements d'accompagnement :

- 11.1. Généralités
 - 11.1.1. La hauteur, les couleurs **et la volumétrie des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles et courantes.**
- 11.2. Clôtures
 - 11.2.1. Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être **végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.**
 - 11.2.2. La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Article UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.
 - **Constructions à usage d'activités : afin de permettre le stationnement des visiteurs, un emplacement doit être prévu à l'intérieur de la propriété pour 50 m²**

de SHON pour toute **construction d'une SHON supérieure à 200 m²**. Il n'est pas prévu de dispositions **particulières pour les constructions d'une SHON inférieure à 200 m²**.
- Des espaces sont à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Article UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. **Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie vive d'essence locale.**
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000m². Les parkings **doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.**
- 13.6. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Titre 3 - Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Règlement de la zone AU

QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS AU.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES**
- DES SECTEURS AU.i A PROTEGER AUTOUR **D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du **Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires** pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.
- 1.4. Dans les secteurs AU.r et AU.i : toutes les constructions.

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

Sont autorisés :

- 2.1. Toute construction à la condition que:
 - **l'occupation du sol respecte les orientations d'aménagement et d'urbanisme** spécifiques, retenues par la commune. En particulier, des sentes piétonnes doivent être prévues pour assurer une liaison « interquartiers » cohérente.
 - le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. **Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat compatibles avec la proximité de zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers** ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3. Les équipements **d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation** de ces aménagements.
- 2.4. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Dans les secteurs AU.r

- 2.5. Seules sont autorisées, sous **réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le** nombre de logements :
 - **La construction d'annexes de faible importance ;**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées, quand la configuration du terrain le permet.
- 3.3. **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- 3.4. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - 4.2.2. **A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.**
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
 - 4.3.1. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).
 - 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs **adaptés à l'opération et au terrain.**
 - 4.3.3. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
 - 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
 - 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat** doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 3 m.

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

- 7.1. **Les constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat** doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **La hauteur des constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat** ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un **plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait**.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

11.1. Généralités

- 11.1.1. La hauteur, les couleurs et la **volumétrie des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles** et courantes.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction
- 11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

- 11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage nu de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

- 11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux **doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni** (essentage, enduits de différentes teintes, ...).

11.6. Toitures

- 11.6.1. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Elles peuvent également être en chaume.

- 11.6.2. **Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente** minimale de 35°.

- 11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.

- 11.6.4. Les toitures terrasse et les toitures monopentes sont interdites sauf :

- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de la toiture de la construction principale ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

- 11.6.5. Les dispositifs de production **d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans la toiture sont autorisés. Ils devront respecter la composition architecturale d'ensemble de la construction.**

Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies-de circulation, selon les normes figurant ci dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.

- **Constructions à usage d'habitation: 2 places par logement, à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.**

- 12.2. **Dans le cas d'aménagement comprenant plus d'un logement, le bénéficiaire de l'autorisation doit prévoir dans son emprise des places destinées au stationnement des visiteurs avec la proportion d'une place pour deux logements.**

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

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

- 13.2. Une haie doit être plantée et conservée en limite avec les zones naturelles et agricoles afin **d'assurer la fermeture végétale de la zone.**

- 13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m² de terrain ou bien un arbre de grand développement pour 300 m² de terrain.

- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole

Règlement de la zone A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE AGRICOLE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS A.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.**
- **DES SECTEURS A.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du **Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont** rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont seules autorisées :

- 2.1. **Les constructions visées à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.**
- 2.2. **L'aménagement en habitation ou en vue d'activités à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un clos-masure, d'un ou plusieurs bâtiments, y compris en cas d'opération d'aménagement, sous réserve :**
 - que les bâtiments devant accueillir une habitation aient été repérés sur le plan de zonage ;
 - de faire ressortir ou de laisser apparents les éléments caractéristiques du patrimoine architectural des bâtiments repérés ;
 - **que l'accès actuel de la cour soit utilisé en commun sans qu'il soit créé de nouveaux accès ;**
 - que soient sauvegardées, entretenues et rénovées, les plantations, y compris les haies existantes ;
 - **que les cours soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité, de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent des renforcements de réseaux.**
- 2.3. **Le camping isolé dit "camping à la ferme" visé à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme doit répondre aux conditions suivantes :**
 - une pratique à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un espace planté,
 - des écrans de verdure constitués d'espèces d'essence locale dissimulent l'occupation des terrains des vues extérieures,
 - les travaux de viabilité sont réalisés par le propriétaire du terrain,
 - les équipements sanitaires sont suffisants.

Dans les secteurs A.r

- 2.3. Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée : pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations

classées, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire.

- La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs A.i

2.4. Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.

3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.4. Les sentiers piétonniers mentionnés au plan de zonage doivent être créés et/ou maintenus, et entretenus.

Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

- 4.3.3. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

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

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes** doivent être implantées à :
- **10 m minimum de l'emprise des routes départementales**
 - **6 m minimum de l'emprise des autres voies.**
- 6.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 7.1. **Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes** doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.
- 7.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder :**
- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - 11 m au faitage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. **La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder :**
- 15 m au faitage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.3. **Lorsqu'une construction est située entre deux autres contiguës, sa hauteur ne doit pas excéder celle de la plus haute des constructions contiguës ni être inférieure à la plus basse.**
- 10.4. **Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.**

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes :

11.1. Généralités

- 11.1.1. La hauteur, les couleurs et la **volumétrie des constructions neuves doivent d'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles** et courantes.
- 11.1.2. Les constructions représentatives du patrimoine local et notamment les maisons de maître en brique doivent conserver leurs caractéristiques en terme de percements et de rythme de façade.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du **sol et non le sol à la construction sauf en cas de contrainte technique ou d'exploitation.**

11.3. Aspect

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.
- 11.3.3. Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine de qualité correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants

11.4. Ouvertures

- 11.4.1. **Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.** Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin **d'éviter un pignon uni (essentage, enduits de différentes teintes, ...).**

11.5. Toitures

- 11.5.1. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.5.2. Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.
- 11.5.3. **Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 40° 35°.** Pour les constructions adossées, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :
 - soit présenter une pente proche de celle de la construction principale,
 - soit que le plan contenant la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage de la construction principale.
- 11.5.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.5.5. **Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans la toiture sont autorisés. Ils devront respecter la composition architecturale d'ensemble de la construction.**
- 11.5.6. Les toitures terrasse et les toitures monopentes sont interdites sauf :
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
 - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de la toiture de la construction principale ;
 - Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

Article A 12 - **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

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

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit **s'accompagner à leur pourtour de la plantation d'alignements d'arbres de haut jet.**
- 13.4. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles

Règlement de la zone N1

QUALIFICATION DE LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, **DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS.**

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS N1.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.**
- **DES SECTEURS N1.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N1 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du Code de **l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage** de lutte contre le ruissellement.
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage.
- 1.4. Dans les secteurs N1.r et N1.i : toutes les constructions.

Article N1 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. **Les constructions à usage d'abri pour animaux.**
- 2.2. **Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation** de la forêt ou du site.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- 2.4. **L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et **d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.2. Les sentiers piétonniers mentionnés au plan de zonage doivent être créés et/ou maintenus, et entretenus.

Article N1 4 - **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1. Assainissement eaux pluviales
- 4.1.1. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

Article N1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article N1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. **Les constructions destinées à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux doivent être implantées à :**
- **10 m minimum de l'emprise des routes départementales**
 - **6 m minimum de l'emprise des autres voies.**

Article N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. **Les constructions destinées à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux doivent être implantées :**
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum de 5 m.

Article N1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article N1 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La superficie maximum autorisée ne doit pas excéder 50 m² pour toutes les constructions.

Article N1 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 1 rez-de-chaussée,
 - 6 m au faitage, cheminées et superstructures exclues.

Article N1 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

- 11.1. **Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.**
- 11.2. Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Article N1 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article N1 13 - Obligations imposées aux **constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N1 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Règlement de la zone N2

QUALIFICATION DE LA ZONE N2

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL, DELIMITANT DES ZONES DEJA BATIES, SATUREES OU **DANS LESQUELLES L'INSUFFISANCE DES RESEAUX NE PERMET PAS UNE DENSIFICATION DE L'URBANISATION.**

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS N2.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES**
- DES SECTEURS N2.i **A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N2 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du Code de **l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.**
- 1.3. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage.

Article N2 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. **Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.**
- 2.2. **L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.**
- 2.3. **Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.**
- 2.4. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Dans les secteurs N2.r :

- 2.5. **Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements:**
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations,**
 - **La construction d'annexes de faible importance,**
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés **pour des causes autres qu'un effondrement du sol.**

Dans les secteurs N2.i :

- 2.6. Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.**
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés **pour des causes autres qu'une inondation.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N2 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Toute opération **doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4. Les sentiers piétonniers mentionnés au plan de zonage doivent être créés et/ou maintenus, et entretenus.

Article N2 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
 - 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
 - 4.3.3. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
 - 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
 - 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article N2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2500 m².

Article N2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation** et aux activités doivent être implantées à :
 - 10 m minimum de l'emprise des Routes Départementales
 - 6 m minimum de l'emprise des autres voies.

- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.
 - à 10 m minimum des limites constituées par des espaces boisés classés au PLU.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N2 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Article N2 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 1 rez-de-chaussée,
 - 6 m au faitage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

Article N2 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation et aux activités :

- 11.1. Généralités
- 11.1.1. **Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.**
- 11.1.2. Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.
- 11.1.3. Les constructions représentatives du patrimoine local et notamment les maisons de maître en brique doivent conserver leurs caractéristiques en terme de percements et de rythme de façade.
- 11.2. Aspect
- 11.2.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.2.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.2.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Article N2 12 - **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N2 13 - **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N2 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. **Il n'est pas** fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone N3

QUALIFICATION DE LA ZONE N3

ZONE NATURELLE A PROTEGER, PARTIELLEMENT DESSERVIE PAR DES EQUIPEMENTS QU'IL N'EST PAS PREVU DE RENFORCER, DELIMITANT DES ZONES DEJA BATIES AU SEIN DESQUELLES DES ESPACES LIBRES POURRONT ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS N3.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.**
- DES SECTEURS N3.i A PROTEGER **AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N3 2.
- 1.2. Les immeubles collectifs comportant plus de deux logements.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du Code de **l'Urbanisme sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.**

Article N3 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que les parcelles soient desservies en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie et que les aménagements envisagés ne nécessitent pas de renforcements des réseaux :

Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage **d'habitation ou d'hébergement hôtelier.**
- 2.2. **La transformation de bâtiments existants en habitation ou à usage d'activités compatibles** avec un habitat proche.
- 2.3. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Dans les secteurs N3.r

- 2.4. **Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements:**
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations,**
 - **La construction d'annexes de faible importance,**
 - **La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.**

Dans les secteurs N3.i

- 2.5. Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour **l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.**
 - **La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées quand la configuration du terrain le permet.
- 3.3. **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter** la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Toute opération doit **créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.6. Les sentiers piétonniers mentionnés au plan de zonage doivent être créés et/ou maintenus, et entretenus.

Article N3 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
 - 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
 - 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
 - 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article N3 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. **En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir** une superficie minimale de 1500 m².

Article N3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. **Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités doivent être implantées à :**
 - 10 m minimum de l'emprise des Routes Départementales,
 - 6 m minimum de l'emprise des autres voies.
- 6.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

Article N3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. **Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités doivent être implantées :**
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.
 - à 10 m minimum des limites constituées par des espaces boisés classés au PLU.
- 7.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

Article N3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article N3 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article N3 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **La hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités ne doit pas excéder :**
 - 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - 11 m au faitage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. **Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.**

Article N3 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans les cas des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités :

11.1. Généralités

11.1.1. La hauteur, les couleurs et la volumétrie des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles et courantes.

11.1.2. Les constructions représentatives du patrimoine local et notamment les maisons de maître en brique doivent conserver leurs caractéristiques en terme de percements et de rythme de façade.

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage nu de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

11.5. Ouvertures

11.5.1. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.

Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni (essentage, enduits de différentes teintes, ...).

11.6. Toitures

11.6.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Elles peuvent également être en chaume.

11.6.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants **d'une pente minimale de 35°**.

11.6.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 20 cm, sauf sur limite de propriété.

11.6.4. Les toitures terrasse et les toitures monopentes sont interdites sauf :

- pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,

- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de la toiture de la construction principale ;

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.6.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans la toiture sont autorisés. Ils devront respecter la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Article N3 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article N3 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.

13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m² de terrain, ou bien un arbre de grand développement

- pour 300 m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N3 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Règlement de la zone NS

QUALIFICATION DE LA ZONE NS

ZONE NATURELLE A VOCATION D'ACTIVITES SPORTIVES, ACCUEILLANT L'AUTOCROSS ET LE PRACTICE DE GOLF.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS NS.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE **D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.**
- **DES SECTEURS NS.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.**

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

Article NS 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NS 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421.19 k. et R.421.23 f. du Code de l'Urbanisme **sauf s'ils sont rendus nécessaires pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.**
- 1.3. Dans les secteurs NS.r et NS.i : toutes les constructions.

Article NS 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. **Les constructions à vocation d'activités sportives.**
- 2.2. Les constructions à vocation de gardiennage et les logements des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.3. **Les aménagements d'accompagnement de l'activité sportive.**
- 2.4. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NS 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. **Les accès doivent être adaptés à l'opération** et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3. **Toute opération doit créer le minimum d'accès sur la voie publique.**
- 3.4. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Article NS 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau potable
 - 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2. Assainissement eaux usées
 - 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.3. Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)**
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone
- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau **public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.**
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

Article NS 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

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

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités sportives doivent être implantées à :
- 10 m minimum de l'emprise des Routes Départementales,
 - 6 m minimum de l'emprise des autres voies.
- 6.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

Article NS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. **Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :**
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.
 - à 10 m minimum des limites constituées par des espaces boisés classés au PLU.
- 7.2. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.**

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

- 8.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

Article NS 9 - Emprise au sol des constructions

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article NS 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 1 rez-de-chaussée,
 - 6 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

Article NS 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

- 11.1. Généralités
- 11.1.1. La hauteur et la **volumétrie des constructions neuves doivent s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et à l'allure des constructions traditionnelles et courantes**, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. Adaptation au sol
- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article NS 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article NS 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être **occupés par des dépôts même à titre provisoire. L'équivalent de 10% des surfaces du terrain doit être végétalisé.**
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NS 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1. **Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

TABLEAU DES EMBLEMES RESERVES

Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Parcelle touchée par la réserve	Surface approximative de l'ER
4	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'une sente piétonne	Commune de La Frenaye	N°610, centre-bourg	1200m ²
5	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'une sente piétonne	Commune de La Frenaye	N°610, face à la mairie	300 m ²