Département de l'EURE

Communauté de communes du canton de RUGLES

3A

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ELABORATION

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

PROPOSITION 24/04/2016

DOSSIER D'ARRET
Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Communautaire en date du 31 MAI 2016

P.L.U.I.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
ELABORATION	13 JANVIER 2012	31 MAI 2016	

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CDC DU CANTON DE RUGLES

REGLEMENT ECRIT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

Titre I : Dispositions Générales
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole et aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain,

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain. Le mode d'emploi du dossier, figurant au verso de sa couverture, vous indique les opérations complémentaires à effectuer. Vous devez consulter notamment la liste des emplacements réservés, le plan et la liste des servitudes d'utilité publique et les annexes sanitaires avec les plans des réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Xavier DEWAILLY - Urbaniste Qualifié
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

AVRIL 2016

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **Communauté de communes du canton de RUGLES.**

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme) peuvent être soumises à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal.

- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 113-1, L 121-27 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les lotissements (articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).

- Le stationnement des caravanes isolées (article R 111-32 à 34 du code de l'urbanisme)

- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions (articles L 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL -

1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 111.15 - Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L111-16 - Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

ARTICLE L 111.23 - La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux « règles générales d'utilisation du sol », articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R. 111-21 à R.111-27, qui restent applicables.

ARTICLE R 111.2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R 111.4- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.21 - La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

ARTICLE R111-22 - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ARTICLE R111-23 - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.

ARTICLE R111-24 - La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

ARTICLE R111-25 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

ARTICLE R111-26 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R111-27°- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique joint en annexe du présent dossier).

-:-:-:-:-:-:-:-:-

NOTA - Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement sont les constructions "existantes" sur tout le territoire intercommunal à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

La zone urbaine comprend les zones :

- UC : zones urbaines centrales de Rugles, de La Neuve Lyre, de La Vieille Lyre et d'Ambenay
- UP **:** zones urbaines périphériques de Rugles, de La Neuve Lyre, de La Vieille Lyre, d'Ambenay et de Bois-Arnault avec des secteurs UPa sans assainissement collectif.
- Uh : centre bourgs des autres communes
- UA : zone d'activités
- UE : zone destinée à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif
- UL : zones d'équipements à usage de tourisme, sports et loisirs

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- AUh: zone d'urbanisation d'ensemble pour l'habitat
- AUa: zone d'urbanisation pour les activités
- AUL : zone d'urbanisation pour les équipements de sports, tourisme et loisirs

La zone A est la zone agricole qui est protégée pour l'activité agricole. Elle comprend :

- des secteurs Aa destinés aux activités existantes situées en campagne et autorisées à se développer.
- des secteurs Anc protégés pour le futur développement urbain
- des secteurs Ap protégés pour les continuités écologiques
- un secteur Ars inconstructible en raison des risques liés au silo sur Bois-Arnault

Les zones N sont les zones naturelles et forestières protégées pour les sites et paysages et les risques naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :

- les secteurs Na destinés aux activités existantes situées en campagne et autorisées à se développer.
- les secteurs Nh sur les hameaux dont on autorise la densification
- les secteurs NE permettant l'aménagement modéré d'espaces ouverts au public (équipements légers)
- les secteurs NL destinés aux installations et activités liées aux sports, tourisme et loisirs, ouvertes au public

Apparaissent également sur les plans du règlement graphique :

- les zones inondables issues de l'atlas des zones inondées (DDTM 2015)

- les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain (indices avérés de carrière souterraine, indices avérés d'origine indéterminée, indices avérés d'origine karstique, indices avérés d'exploitations à ciel ouvert et indices avérés non liés à une carrière souterraine, ces indices pouvant être localisés ou non localisés)

- les axes de ruissellement : zones de passage d'eau en cas de fortes précipitations qui sont soumis à des prescriptions particulières sur 12,50 m de chaque coté de l'axe

- les zones humides à préserver

- les éléments remarquables protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (bâtiments intéressants, haies, arbres, ensembles végétaux, mares,)

- les chemins de randonnée à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

- les bâtiments où le changement de destination sera possible

Les documents graphiques font, en outre, apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics (voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques, programme de logements pour la mixité sociale…) auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme **et des espaces boisés classés qui sont strictement protégés** (L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme**).**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Conformément à l'article **L 152-3** du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section **(articles L 152-4 et L 152-5**)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

C'est la zone centrale et ancienne de Rugles, de La Neuve Lyre, de La Vieille Lyre et d'Ambenay.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

Dans l'ensemble de la zone UC

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer des nuisances ou (et) de générer des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

le risque d'incendie,
les nuisances sonores,
les nuisances olfactives
la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les entrepots

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles**.**

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UC

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

L'obligation d'un permis de démolir s'applique en outre dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, leur extension et leur transformation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

De plus dans la zone inondable

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

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

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour l'implantation de commerces et d'activités de services, l'emprise au sol pourra être de 100 % pour les constructions ayant une destination de commerces ou d'activités de service au rez de chaussée de l'immeuble.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

SOUS-SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Elles doivent donc être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins elles pourront être édifiées en recul par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- **lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade**
- **lorsque la continuité de l'alignement sera assuré par des murs ou murets tels que décrits à l'article UC9**

Si elles ne sont pas implantées à l'alignement, la partie garage de la construction devra être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et le reste de la construction devra être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions joindront la ou les limites séparatives ou en seront suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m² et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m²). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

ARTICLE UC 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Article non réglementé

ARTICLE UC 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse en lien avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier respecter les lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines et leur volumétrie.

Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

Il faut réussir à alterner les façades pour ne pas avoir un rythme trop répétitif sur la même rue. La création de plus de trois constructions identiques contigües n'est pas autorisée.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 2, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus de **deux étages pleins au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.**

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale…). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets nouveaux devront présenter des caractéristiques architecturales cohérentes avec l'environnement bâti existant. Cela n'empêche pas de laisser une grande liberté de conception architecturale, dans le respect des divers articles du règlement, afin que l'architecture proposée soit l'expression de son temps.

La zone patrimoniale est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques. A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et des sites, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

L'architecture souhaitée dans la zone patrimoniale doit s'inspirer des caractères et marqueurs identitaires dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Constructions existantes

Dans l'ensemble de la zone UC, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.

Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.

La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible. Les volets roulants pourront être envisagés avec des dispositifs d'accompagnement de type lambrequins. Une recherche chromatique avec la façade devra être réalisée.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.

Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

Constructions nouvelles

Volumétrie

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

Façades

Les façades doivent faire apparaître trois composantes de base : le socle (ou le soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins/vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

Les modénatures seront réalisées par de la brique, des surépaisseurs d'enduit, des teintes différenciées de couleurs locales, des éléments de céramiques ou de colombage.

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

Toitures

Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 (ou plusieurs) étages et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes tels que vérandas, appentis etc.

Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Ne sont autorisés que les lucarnes et les châssis de toit à pose encastrée. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles anciens.

Matériaux des toitures des habitations

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli (20 unités au m^2 minimum), ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures
L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :
- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).
Les portails et portillons seront traités simplement

Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :
Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.
Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage
- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés**.

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

SOUS-SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS-SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Cet article est non réglementé

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UC 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local à poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré ou dans le cas d'impossibilité technique (manque de place dans les espaces communs).

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UC 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe. Il devra y avoir 2 boites de branchement (eaux usées et eaux pluviales) même si le réseau est unitaire.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE UP

La zone UP est la zone urbaine périphérique de Rugles (dont une partie se trouve sur Bois-Arnault), de La Neuve Lyre, de La Vieille Lyre et d'Ambenay. Elle est caractérisée par une urbanisation de type résidentiel et pavillonnaire.

Elle comprend des secteurs UPa qui ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

Dans l'ensemble de la zone UP

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

le risque d'incendie,
les nuisances sonores,
les nuisances olfactives
la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles**.**

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UP

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

L'obligation d'un permis de démolir s'applique en outre dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, leur extension et leur transformation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

De plus dans la zone inondable

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements d'affectation, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

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

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

ARTICLE UP 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul.

La marge de recul signifie que la partie garage de la construction doit être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et que le reste de la construction doit être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement. Toutefois, des constructions annexes (carports, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées par la faible profondeur du terrain.

Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire celles concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UP 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions joindront la ou les limites séparatives ou en seront suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m² et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m²). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

ARTICLE UP 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol pourra atteindre :
- 80 % pour les habitations existantes dans le cas de l'amélioration de leur confort,
- 80 % pour les constructions à usage de commerce, de services, d'activités, etc..

ARTICLE UP 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.
Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.
La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse du bâtiment, en lien avec les bâtiments avoisinants.
Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale…). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets nouveaux devront présenter des caractéristiques architecturales cohérentes avec l'environnement bâti existant. Cela n'empêche pas de laisser une grande liberté de conception architecturale, dans le respect des divers articles du règlement, afin que l'architecture proposée soit l'expression de son temps.

Pour les constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.
Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.
Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.
La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible.
Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.
Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.
Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

Pour les nouvelles constructions :

Volumétrie
La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

Façades
Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

Hauteur maximale des constructions
Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

Toitures
Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 étage et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que vérandas, appentis etc.
Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

Matériaux des toitures des habitations
Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli, ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Matériaux des toitures des autres bâtiments :
Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Clôtures
L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.
Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).

Les portails et portillons seront traités simplement

Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE UP 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Dans les secteurs UPa, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour une extension limitée (moins de 20 %) des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés**.

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

Les écoulements existants permettant l'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes précipitations devront être maintenus (quant à leur fonction et leur capacité).

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

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

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.

1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.

3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé dans son environnement immédiat, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article **L 151-33** du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3:EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UP 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UP 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UP 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Dans le secteur « a », les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

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

Dans le reste de la zone UP, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif, quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un local à poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local à poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE Uh

La zone Uh correspond à l'ensemble des bourgs-centre des communes de Bois Anzeray, Bois Arnault, Bois Normand, Les Bottereaux, Chaise Dieu du Theil, Chambord, Champignolles, Chéronvilliers, La Haye Saint Sylvestre, Juignettes, Neaufles Auvergny, Saint Antonin de Sommaire

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

Dans l'ensemble de la zone UP

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

le risque d'incendie,
les nuisances sonores,
les nuisances olfactives
la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles**.**

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

Le comblement des mares repérées par une étoile bleue ou rouge sur les plans est interdit.

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Uh

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

L'obligation d'un permis de démolir s'applique en outre dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement, leur extension et leur transformation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

De plus dans la zone inondable

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements d'affectation, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

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

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

ARTICLE Uh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2:CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uh 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul.

La marge de recul signifie que la partie garage de la construction doit être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et que le reste de la construction doit être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement. Toutefois, des constructions annexes (garages, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées.

Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire celles concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE Uh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions joindront la ou les limites séparatives ou en seront suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m² et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m²). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

ARTICLE Uh 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Article non réglementé.

ARTICLE Uh 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse du bâtiment, en lien avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Uh 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale…). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Généralités

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La zone Uh doit permettre aux nouvelles constructions de venir s'intégrer avec harmonie dans l'existant. Elle doit s'inspirer des caractères et marqueurs identitaires dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.
Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.
Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.
La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible.
Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.
Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.
Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

Pour les nouvelles constructions :

Volumétrie
La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

Façades
Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

Hauteur maximale des constructions
Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

Toitures
Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 étage et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que vérandas, appentis etc.
Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.

Matériaux des toitures des habitations
Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli, ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Matériaux des toitures des autres bâtiments :
Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Clôtures
L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.
Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).

Les portails et portillons seront traités simplement

Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE Uh 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés**.

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

Le comblement des mares repérées par une étoile bleue ou rouge sur les plans est interdit.

Les écoulements existants permettant l'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes précipitations devront être maintenus (quant à leur fonction et leur capacité).

SOUS SECTION 3:TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uh 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE Uh 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE Uh 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uh 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Article non réglementé

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE Uh 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2) Assainissement: eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain.

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

3) Assainissement: eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE UA

La zone UA est une zone destinée à l'accueil des activités.

Elle concerne les communes de Rugles (le Hanoy, le Moulin à Papier), d'Ambenay, de Neaufles Auvergny, de La Neuve Lyre et de La Vieille Lyre (les Houssières, la Mare Thierry).

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles**.**

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, ...) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Sont également autorisés : les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

Les affouillements et les exhaussements du sol, sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont possibles, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 100 m² et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

De plus dans la zone inondable

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements d'affectation, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

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

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2:CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- **10 m de l'alignement pour les routes départementales**
- **5 m de l'alignement pour les autres voies.**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 5 m est imposée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UA 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain. Elle pourra atteindre 80 % de la surface du terrain en cas de toiture végétalisée.

ARTICLE UA 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faitage par rapport au terrain naturel. Toutefois si la construction nouvelle prolonge un alignement existant de gabarit plus élevé, elle pourra respecter le gabarit de cet alignement.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées par endroits chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront dans la limite de 15 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

SOUS SECTION 2:QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques « fibro » non teintées dans la masse est interdit.
Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.
Il convient d'éviter la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.
Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UA 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'activité devront recevoir un traitement paysager (arbustes, buissons, arbres…).

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UA 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse desservant plus d'1 construction doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Article non réglementé

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UA 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boites de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un local à poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d’aménagement.

ZONE UE

La zone UE est la zone destinée à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle correspond aux zones déjà aménagées pour des équipements scolaires, sportifs, administratifs, gendarmerie, EHPAD, ou autre…) situées à Rugles, Bois-Arnault, La Neuve Lyre et La Vieille Lyre.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées).

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend des axes de ruissellement.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles**.**

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UE

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement public (cimetières, ateliers municipaux…), sportif, culturel ou de loisirs ouvertes au public ainsi que les constructions nécessaires à ces activités.

Dans la zone inondable

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements d'affectation, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux et sont soumises à Déclaration Préalable.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

Dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées, sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes non habitables.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2:CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :
- **10 m de l'alignement pour les routes départementales**
- **5 m de l'alignement pour les autres voies.**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UE 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Article non réglementé.

ARTICLE UE 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Article non réglementé.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UE 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'équipement devront recevoir un traitement paysager.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UE 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Article non réglementé

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UE 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

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

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'équipements utilisant de l'eau doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boites de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d’aménagement.

ZONE UL

La zone UL est la zone d'équipements à usage de tourisme, sports et loisirs.
Elle correspond au complexe hôtelier sur la commune des Bottereaux.

Elle comprend des mares à préserver.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement de sports, tourisme et loisirs (hébergement touristique, restauration, activités récréatives et de loisirs…)

ARTICLE UL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1:
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

ARTICLE UL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 m.

ARTICLE UL 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UL 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Article non réglementé.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UL 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

SOUS SECTION 3:TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'équipement devront recevoir un traitement paysager.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UL 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Article non réglementé

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UL 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

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

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d’aménagement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUh

Les zones AUh sont des zones destinées à l'implantation d'opérations groupées d'habitations ou (et) d'équipements publics ou (et) d'activités commerciales, artisanales et de service sous certaines conditions. Il y en a sur les communes de Ambenay, Bois Anzeray, Bois Arnault, Chambord, Neaufles Auvergny, Rugles, Saint Antonin de Sommaire et La Vieille Lyre,

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des axes de ruissellement.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements publics et les activités commerciales, artisanales et de service sous réserve **que cette opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble, qu'elle soit compatible avec la capacité des équipements publics et qu'elle respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.**

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

ARTICLE 1AUh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les limites entre l'opération et les voies qui l'entourent, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. **Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.**

ARTICLE AUh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, **toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.**

A l'intérieur de l'opération, **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contigüité pour limiter la consommation d'énergie** et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. **Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.**

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

ARTICLE AUh 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol qui sera imperméabilisée ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUh 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUh 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie
La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

Façades
Les façades doivent faire apparaître trois composantes de base : le socle (ou le soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).
Dans la composition des façades, les proportions pleins/vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.
Les modénatures seront réalisées par de la brique, des surépaisseurs d'enduit, des teintes différenciées de couleurs locales, des éléments de céramiques ou de colombage.
Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

Hauteur maximale des constructions
Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes. Il faut réussir à alterner les façades pour ne pas avoir un rythme trop répétitif sur la même rue. La création de plus de trois constructions identiques contigües et au même alignement n'est pas autorisée.

Toitures
Les toitures devront être à deux pentes. Il est possible d'imaginer des pentes supplémentaires en cas de constructions situées à des angles de rue. Les croupes seront alors à minima à 55°. Les pentes de toitures devront être supérieures à 35° pour de l'ardoise et à 45° pour de la tuile pour les constructions à Rez-de-Chaussée et combles et à 30° pour les constructions à Rez-de-Chaussée + 1 (ou plusieurs) étages et combles. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes tels que vérandas, appentis etc.
Les toitures-terrasses sont autorisées en extension à un volume principal qui sera lui à deux pans.
Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.
Ne sont autorisés que les lucarnes et les châssis de toit à pose encastrée. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles anciens.

Matériaux des toitures des habitations
Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte rouge vieilli ou brun vieilli (a minima 20 unités au m^2 minimum), ou l'ardoise, ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures
L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.
Pour les clôtures vues depuis voies et emprises publiques ne sont autorisés que :
- les haies vives ou taillées composées des essences (charme, hêtre, houx, troène, buis, if, lierre...) doublées ou non de grillage ou treillage ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage,
l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduit plein (enduits au mortier de chaux et les enduits bâtards teintés dans des tons ocrés soutenus) ou à pierres vues (murs traditionnels en pierre d'origine locale) et chaperon (tuile, ardoise,...).
Les portails et portillons seront traités simplement

Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.
Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE AUh 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.
Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Il devra rester au moins 30 % de chaque parcelle privative en espaces verts et en pleine terre. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Pour les zones AUh de plus de 1 ha, il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public…) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation.

Pour les espaces verts communs, seules les espèces locales seront autorisées. Les espèces invasives sont interdites.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

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

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Ces dispositions sont cumulatives.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 4 lots.

Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement peu imperméable

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE AUh 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUh 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE AUh 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur un réseau public d'eaux usées.

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

Dans les communes desservies par un réseau d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif, quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle, avec des dispositifs de stockage et d'infiltration si le terrain est suffisamment perméable.

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (noue, caniveau, canalisation, fossé, ...)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE AUa

La zone AUa est une zone destinée à l'implantation d'opérations groupées d'activités sous certaines conditions.

La zone AUa concerne les zones d'extension des zones d'activités communautaires du Hanoy (à Rugles) et des Houssières (à La Vieille Lyre).

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies…).

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles**.**

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, ...) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Sont également autorisés : les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel
- qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et ne compromettent pas par leur implantation le remplissage du reste de la zone

Les constructions à usage d'habitation sont possibles, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 100 m² et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

ARTICLE AUa 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :
- 10 m de l'alignement pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

ARTICLE AUa 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

ARTICLE AUa 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain. Elle pourra atteindre 80 % de la surface du terrain en cas de toiture végétalisée.

ARTICLE 1AUa 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 12 m au faîtage.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 15 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

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

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUa 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.
La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.
Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AUa 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage
- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et pour toutes constructions nouvelles engendrant des eaux usées, les caractéristiques et aptitudes des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome adapté.

Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Des haies champêtres devront être plantées par l'aménageur le long des fonds de parcelles en limite des zones naturelles et urbaines afin d'assurer une transition avec le milieu naturel et afin de jouer un rôle de zone tampon avec les éventuelles habitations voisines.

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

-1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente pour les commerces
-1 place de stationnement par 50 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m2 de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m2 de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE AUa 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUa 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE AUa 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boites de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE AUL

La zone AUL est une zone non aménagée destinée à l'accueil d'équipements à usage de sports, tourisme, et loisirs.

Elle correspond au projet d'extension du complexe hôtelier sur la commune des Bottereaux.

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement de sports, tourisme et loisirs (hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités sportives, récréatives et de loisirs), ainsi que les installations et les aires de stationnement qui s'y rapportent, à condition que par leur implantation elles ne compromettent pas le remplissage du reste de la zone, et qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues dans le PLUi.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance de ces équipements et qu'elles soient intégrées dans l'opération.

ARTICLE AUL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1:
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUL 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :
- **10 m de l'alignement pour les routes départementales**
- **5 m de l'alignement pour les autres voies.**

ARTICLE AUL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 m.

ARTICLE AUL 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Article non réglementé.

ARTICLE AUL 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Article non réglementé.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUL 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AUL 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUL 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'équipement devront recevoir un traitement paysager.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE AUL 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE AUL 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic…).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE AUL 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Article non réglementé

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE AUL 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

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

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, le raccordement au réseau est obligatoire.

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Si besoin, une convention doit être passée avec la collectivité.

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

C'est la zone protégée pour l'activité agricole.

Elle comprend des secteurs Aa destinés aux activités existantes situées en zone A et autorisées à se développer.

Elle comprend des secteurs Anc inconstructibles destinés au développement futur des bourgs.

Elle comprend des secteurs Ap inconstructibles destinés à la préservation des continuités écologiques.

Elle comprend un secteur Ars totalement inconstructible en raison des risques générés par le silo situé sur la commune de Bois-Arnault.

Elle comprend :

- **des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées)**
- **des secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain** (indices avérés de cavités, zones de sécurité autour des cavités localisées, et zones présentant des indices de cavités souterraines)
- **des axes d'écoulements des eaux pluviales à maintenir**
- **des zones humides à préserver**
- **des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).**
- **des bâtiments repérés dont la transformation en habitation peut être autorisée**
- **des chemins de randonnée à préserver**

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

De plus dans le secteur Ars

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles directement liées à l'exploitation agricole des sols.

De plus dans les secteurs Ap

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles directement liées à l'exploitation agricole des sols, et à condition de ne pas porter atteinte aux trames écologiques.

De plus dans les zones humides : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entrainer leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais, affouillement, exhaussement, construction….

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments et équipements liés à l'exploitation agricole (culture et élevage) ou piscicole, à la diversification de l'activité économique en lien avec l'exploitation agricole, aux activités équestres, aux chenils et refuges, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, y compris les retenues collinaires destinées à l'irrigation sont autorisés.

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser

Les habitations et les bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sont autorisés. **Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation**, cette distance pouvant être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.

Les activités commerciales accessoires, complémentaires à l'activité agricole, limitées à 200 m² de surface de plancher, constituent les seuls nouveaux commerces autorisés dans cette zone.

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le règlement graphique pour les transformer en bâtiments à usage d'habitation ou en bâtiments à usage de loisirs ou de tourisme, sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement, est autorisé.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'emprise au sol de ces habitations après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension.

L'extension à usage d'habitation peut s'opérer en outre, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants, à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 150 m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

Les constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage…), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation et à une distance maximum de 30 m des angles ou façades de la construction principale existante, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m² , que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits).

La reconstruction de bâtiments après sinistre (hors inondation et effondrement de terrain) est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :
- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales sont autorisés.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

De plus dans les secteurs Aa

L'extension mesurée (dans la limite de 30 % d'extension de l'emprise au sol) et la transformation des activités existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments existants pour une autre activité, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles

De plus dans la zone inondable

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements d'affectation, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

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

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

Dans le couloir de nuisances sonores le long de la RD 926 ,la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public,, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral pour une infrastructure de 1ère catégorie.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et la volumétrie des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement ….) ne sont pas réglementées à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE A 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 926 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 926.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Article non réglementé.

ARTICLE A 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'emprise au sol de la construction doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE A 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Dans les secteurs Aa

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des nouveaux bâtiments est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes à proximité.

Dans le reste de la zone A

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager. La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale…). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Pour les autres constructions existantes

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Pour les constructions nouvelles

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Le parpaing non enduit est interdit.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement destiné à retenir la terre (bordure, muret, ...).

ARTICLE A 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les écoulements existants permettant l'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes précipitations devront être maintenus (quant à leur fonction et leur capacité).

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les demandes d'arrachages et de percements des haies repérées en vert sur le règlement graphique en fonction de l'article **L 151-19** du code de l'urbanisme sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article **R 421-23 alinéa h** du code de l'urbanisme : la demande ne pourra être acceptée que sous réserve d'une plantation compensatoire équivalente.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés en fonction de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier, frêne, chêne, aulne, saule.... à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE A 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 926 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante et sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

ARTICLE A 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Il faudra veiller à l'intégration paysagère des points de regroupement des ordures ménagères

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE A 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

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

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone naturelle.

Elle comprend des secteurs Na destinés aux activités existantes situées en zone N et autorisées à se développer.

Elle comprend des secteurs NE permettant les aménagements d'intérêt collectif (système d'épuration naturelle des eaux usées, équipements légers ouverts au public….).

Elle comprend des secteurs Nh correspondant aux hameaux dont on autorise la densification et où les constructions nouvelles sont autorisées.

Elle comprend des secteurs NL où les constructions et installations liées aux sports, tourisme et loisirs ouvertes au public sont autorisées.

Elle comprend :

- **des secteurs concernés par un risque d'inondation (d'après l'atlas des zones inondées)**
- **des secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain** (indices avérés de cavités, zones de sécurité autour des cavités localisées, et zones présentant des indices de cavités souterraines)
- **des axes d'écoulements des eaux pluviales à maintenir**
- **des zones humides à préserver**
- **des éléments remarquables à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).**
- **des bâtiments repérés dont la transformation en habitation peut être autorisée**
- **des chemins de randonnée à préserver**

Elle comprend également des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION 1
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

Le comblement des mares repérées sur les plans est interdit.

Tout défrichement dans les espaces boisés classés est interdit.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Est interdit tout nouveau projet d'installation ou de construction sur les sites d'indices avérés de cavités, ainsi que dans les zones de sécurité définies autour des cavités localisées.

De plus dans les zones humides : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entrainer leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais, affouillement, exhaussement, construction….

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N

Les bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge sur les plans de zonage comme bâtiments anciens de caractère, appartenant au patrimoine bâti remarquable, à quelque usage qu'ils soient affectés, sont en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales spécifiques afin de préserver ce patrimoine local. Ils sont également soumis au permis de démolir.

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le règlement graphique pour les transformer en bâtiments à usage d'habitation ou en bâtiments à usage de loisirs ou de tourisme, sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement, est autorisé.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'emprise au sol de ces habitations après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension.

L'extension à usage d'habitation peut s'opérer en outre, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants, à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 150 m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

Les constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage…), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation et à une distance maximum de 30 m des angles ou façades de la construction principale existante, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m² , que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits).

La reconstruction de bâtiments après sinistre (hors inondation et effondrement de terrain) est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :
- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales sont autorisés.

Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

De plus dans les secteurs Na

L'extension mesurée et la transformation des activités existantes ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants pour une autre activité, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles

De plus dans les secteurs NE

Les installations et aménagements d'espaces ouverts au public ou d'intérêt collectif (équipements légers ouverts au public, système d'épuration naturelle des eaux usées….).

De plus dans les secteurs Nh correspondant aux hameaux dont on autorise la densification, en plus de ce qui est autorisé dans le reste de la zone N, les constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités sont autorisées.

De plus dans les secteurs NL

Les constructions, installations et aménagements à usage de tourisme, sports et de loisirs ouverts au public, et les équipements qui y sont directement liés.

De plus dans la zone inondable

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements d'affectation, sont autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

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

De plus dans une bande de 12,50 m de chaque coté des axes de ruissellement

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

Dans le couloir de nuisances sonores le long de la RD 926 ,la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public,, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral pour une infrastructure de 1ère catégorie.

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'implantation et la volumétrie des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement ….) ne sont pas réglementées à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 926 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 926.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Article non réglementé.

ARTICLE N 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Article non réglementé pour les terrains raccordables au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'emprise au sol de la construction doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE N 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Dans les secteurs NL et Nh

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des nouveaux bâtiments est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes à proximité.

Dans le reste de la zone N

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.
Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié au document graphique (bâtiments repérés par une étoile rouge dans un cercle rouge)

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale…). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Pour les autres constructions existantes

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Pour les constructions nouvelles

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Le parpaing non enduit est interdit.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement destiné à retenir la terre (bordure, muret, ...).

ARTICLE N 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Toute destruction d'un ensemble végétal repéré au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme est soumise à une Déclaration Préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les écoulements existants permettant l'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes précipitations devront être maintenus (quant à leur fonction et leur capacité).

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisé classés, toute coupe d'arbre est soumise à déclaration préalable sauf :

- les coupes conformes à un Plan Simple de Gestion agréé
- les coupes conformes à un Règlement type de gestion
- l'abattage des arbres dangereux et des chablis
- les coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha
- les coupes rases de peupliers arrivées à maturité
- les coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha
- les coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha

En dehors des espaces boisés classés, les demandes d'arrachages et de percements des haies repérées sur le règlement graphique en fonction de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du code de l'urbanisme.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE N 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant : manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic, etc. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 926 sont strictement interdites.

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

ARTICLE N 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Il faudra veiller à l'intégration paysagère des points de regroupement des ordures ménagères

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE N 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'équipements utilisant de l'eau doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boites de branchement (eaux usées et eaux pluviales même si le réseau est unitaire).

Les constructions ou installations nouvelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

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

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

ANNEXES

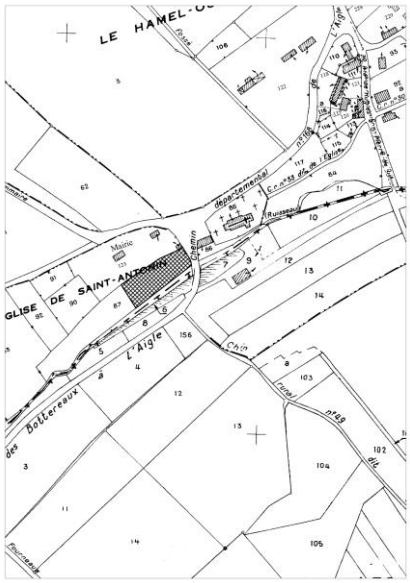
1) LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

2) LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

3) LISTE DES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

4) LISTE DES BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

1) LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	Parcelles concernées	Superficie	Bénéficiaire
1	Aire de repos et de loisirs ; départ de randonnée	 Parcelle ZC 87 en partie	1 792 m²	Commune de Saint Antonin de Sommaire
2				

2) LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR (ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

PLUI de la Communauté de Communes du Canton de Rugles

Le Patrimoine bâti remarquable

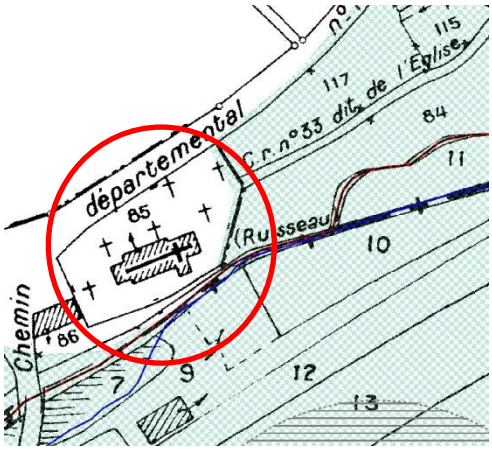
Article L 151-19 du code de l'Urbanisme

N°1

IDENTIFICATION - LOCALISATION

Adresse : **Eglise de Saint Antonin** Cadastre : **ZC 85**

Plan cadastral



Photographie aérienne

Photo

CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment :Eglise
Usage : cultuel

Eléments historiques et descriptifs :

Le volume d'ensemble se présente sous la forme de deux corps de bâtiment de plan rectangulaire avec chœur en retrait par rapport à ceux de la nef. Cette nef est précédée à l'ouest d'un porche de grand volume. La première travée ouest de la nef est dominée par un clocher en charpente bardée d'ardoise. Le chœur constitue la partie la plus ancienne, édifiée au XIIIe siècle. Dans la nef, deux contreforts massifs en grison peuvent remonter au XIIIe siècle. La voûte en lambris bois de section polygonale, à couvre joints, possède des poinçons aux trois fermes qui divisent la nef dont la mouluration de l'embase est tout à fait du XVe siècle. Enfin, le clocher et son embase peuvent remonter au XVIIe siècle. Par ailleurs les baies qui éclairent le vaisseau de cette nef sont des plus disparates. Tous les parements des différents murs ont été traités en mortier bâtard lissé qui ne permet plus d'établir leur constitution. La principale "richesse" de cette église réside dans le fait qu'elle possède plusieurs vitraux du XIIIe siècle.

Edifice de plan allongé, composé de plusieurs corps de bâtiment : un porche, une nef flanquée d'une sacristie, et d'un chœur. Ce choix architectural permet de soulager le poids des structures en évitant d'opter pour un plan en croix latine nécessitant l'aménagement d'un transept. Ce choix se retrouve dans la majorité des églises rurales du territoire. Le porche posé sur le mur pignon de la nef se compose de différents types de matériaux : cloisons en pans de bois, pierres d'angles en brique, soubassements composés d'assises de moellons en meulière et calcaire. la façade est enduit de crépis blanc à l'instar des murs extérieurs de la nef. La toiture en bâtière est couverte d'ardoises.

Intérêt patrimonial, historique et/ou architectural avéré : monument unique spécialement remarquable

PRESCRIPTIONS

La restauration et réhabilitation du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale…). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique (il s'agit des éléments remarquables), sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Des conseils peuvent être demandés au CAUE de l'Eure ou au STAP de l'Eure.

PLUI de la Communauté de Communes du Canton de Rugles

Les éléments végétaux remarquables

Article L 151-23 du code de l'Urbanisme

N°1

IDENTIFICATION - LOCALISATION

Adresse : **RD 168** Cadastre :**ZE 56**

Plan cadastral

Photographie aérienne

Photo

CARACTERISTIQUES

Nature : arbre isolé

Espèces :

Ancienneté d'implantation :

PRESCRIPTIONS

Une Déclaration Préalable est nécessaire pour tout projet d'abattage ou d'arrachage.

Sauf cas de maladie ou de risque avéré, ils devront être conservés.

Il convient de privilégier, si cela est nécessaire, un élagage « doux ».

PLUI de la Communauté de Communes du Canton de Rugles

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Article L 151-11 du code de l'Urbanisme

N°1

IDENTIFICATION - LOCALISATION

Adresse : Cadastre : **ZH 45**

Plan cadastral

Photographie aérienne

Photo

La préservation du bâtiment est souhaitable du fait de son intérêt architectural.
Le changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
Le terrain est desservi par une route et par les réseaux eau et électricité.
AVIS FAVORABLE POUR LE CHANGEMENT D'AFFECTATION