Commune de

JUBLAINS

Date de Réception
du Présent Document
07 OCT. 1997
SOUS-PRÉFECTURE
de MAYENNE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du : 11/09/1997

Le Maire.

MAIRIE DE JUBLAINS
53160

DDE 53 SERVICE DE L'AMENAGEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de JUBLAINS

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

❶ - <u>Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme</u> :

- **R.111-2 : salubrité et sécurité publique**
- **R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**
- **R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement**
- **R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement**
- **R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire**
- **R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

<u>Article R. 111-2</u> : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

<u>Article R. 111-3-2</u> : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

<u>Article R. 111-4</u> : (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

<u>Article R. 111-14-2</u> : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

<u>Article R. 111-15</u> : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86.984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".

<u>Article R. 111-21</u> : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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.

❷ - <u>Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme</u>

<u>Article R.123-19</u> : Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques, à titre d'information :

1° Les périmètres suivants :

a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L.313-4 ;

b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L.430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

d) (Abrogé, D. n°.86-516, 14 mars 1986) ;

e) Les périmètres de rénovation urbaine délimités en application de l'article R.312-1 avant la publication de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement ;

f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L.38 ou de l'article L.42 du Code de la Santé Publique ;

g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°.80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

h) Les périmètres d'action forestière délimités en application de l'article 52-1 du Code Rural ;

i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier ;

j) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;

k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;

m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;

n) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d' isolement acoustique , déterminés en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit".

2 ° les zones d'aménagement concerté

❸ - <u>Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer.</u>

<u>Article L. 111-9</u> : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

<u>Article L. 111-10</u> : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

<u>Article L.123-5</u> (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993)

Lorsque l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision un Plan d'Occupation des Sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

❹ - <u>L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique</u>

<u>Article L. 421-4</u> : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

❺ - <u>Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe</u>

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un Plan d'Occupation des Sols est divisé :

- d'une part en ZONES URBAINES équipées ou dont les équipements sont prévus à court terme.

- d'autre part en ZONES NATURELLES partiellement ou non équipées.

Les ZONES URBAINES sont les suivantes :

UA - Zone centrale ancienne à vocation principale d'habitat
UB - Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat

Les ZONES NATURELLES sont les suivantes :

1NAh - Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitation.

NB - Zone partiellement desservie par les équipements et peu urbanisée

NC - Zone destinée essentiellement à l'exploitation du sol et du sous-sol
Elle comprend un secteur NCp de protection des perspectives

ND - Zone protégée qui comprend les secteurs :

NDp, mise en valeur du patrimoine archéologique
NDv, conservation des gisements archéologiques
NDe, préservation de l'environnement (sites; perspectives paysagères et intérêt écologique du milieu)
NDt, avec possibilité de réaliser des équipements à vocation touristique et de loisirs ne portant pas atteinte au site.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone centrale à vocation principale d'habitat

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis :

. tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UA 2.

. les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
. les bâtiments agricoles d'élevage.
. les terrains de camping et de caravaning.

. les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
. les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

. si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.

. si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions à édifier à l'alignement ou à moins de 3 m du domaine public, selon les conditions définies à l'article précédent, doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux ; dans tous les cas une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,80 m, dans les conditions définies à l'article UA 6 § 1.

2 - Les autres constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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

. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

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

2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

. 9 m à l'égout du toit
. 14 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

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

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

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

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées :

- **sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par :**
  - **un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret devant être surmonté d'une grille**

- **en limites séparatives par :**
  - **un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales.**
  - **un grillage doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales.**

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), doivent être enterrées ou, à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat
Elle comprend une forte proportion de construction
réalisées sous forme pavillonnaire

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis :

. tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB 2.

. les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.

. les bâtiments agricoles d'élevage.

. les terrains de camping et de caravaning.

. les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
. les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

2 - En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixée de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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

. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

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

2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

. 7 m à l'égout du toit
. 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart" ;

- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- les constructions présentant une architecture innovante.

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

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage

- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1 NAh

Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis :

■ Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements .

Sous réserve que :

1°) les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone;

2°) les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

3°) l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Sont également autorisées dans le cadre des opérations susvisées :

. Les constructions à usage de commerces, bureaux, services, liées aux opérations d'habitat

. Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie en zone d'habitat et qui n'entraînent pas ou qui ne sont pas susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

. Les aires de stationnement ouvertes au public.

. Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils, mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

■ **Sont admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :**

- Les équipements publics et les logements qui leur sont liés.

-Afin de préserver le patrimoine rural bâti et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol des bâtiments existant à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols

- Les bâtiments annexes à l'habitation.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 1 NA 1.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Sans objet.

ZONE NB

Zone naturelle partiellement desservie par les équipements et peu urbanisée dans laquelle quelques possibilités supplémentaires de construction sont offertes.
Elle concerne les hameaux de 'Doucé' et de 'la Mauditière'

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis :

. tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 2 et sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour la collectivité un renforcement des réseaux

. les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. les lotissements et groupes d'habitations

. les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage

. les bâtiments agricoles d'élevage

. l'ouverture et l'exploitation de carrières

. les terrains de camping et de caravaning autres que ceux permettant le camping et le caravaning à la ferme

. les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m qui n'ont pas de rapport direct avec

les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres

. les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixée à 5m par rapport à l'alignement des routes départementales

Toutefois, il n'est pas fait application de cette règle pour :

- **les réseaux d'intérêt public ;**
- **l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.**

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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

. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

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

2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

. 7 m à l'égout du toit
. 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci soit d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;

- les bâtiments de grands volumes à usage d'activités ou équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

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

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ZONE NC

Zone naturelle destinée essentiellement à l'exploitation du sol et du sous-sol. Elle comprend le secteur NCp dans lequel des dispositions spécifiques sont prévues afin de protéger les perspectives visuelles à partir des principaux édifices historiques.

SECTION 1
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis :

. Les constructions à usage d'activités et d'habitat, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Les habitations liées aux exploitations agricoles doivent être implantées à une distance maximum de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain, le justifient.

. Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement liées ou nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol. Toutefois, l'exploitation du sous-sol n'est pas autorisée dans le secteur NCp.

. Afin de préserver le patrimoine rural bâti et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 5O % de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner :

- soit à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;

- soit aux activités touristiques.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1 ° - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50 % est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée ;

2 ° - la limitation à 50 % de l'emprise au sol des extensions visées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. L'extension des habitations préexistantes dans la zone.

. Les constructions annexes aux habitations.

. Le camping et le caravaning à la ferme.

. Les équipements publics liés aux divers réseaux.

. Les abris de jardins non liés à une habitation, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.

. L'ouverture de carrière, de même que les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,excepté dans le secteur NCp.

. Les affouillements du sol.

. Les exhaussements du sol excepté dans le secteur NCp.

. Les constructions et installations totalement incompatibles avec le voisinage des zones habitées, excepté dans le secteur NCp.

. Les plans d'eau d'une superficie supérieure à 5000 m²

. Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.

. les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 13O-1 et R. 13O-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article NC 1

2 - Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul) le recul minimum des constructions est fixé à 5m par rapport à l'alignement des routes départementales

2 - Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- **les réseaux d'intérêt public ;**
- **l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.**

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit,
12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

2.3 - Ouvertures

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

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

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

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

3.2 - Ouvertures

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

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales .

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En ce qui concerne la remise en état des lieux après exploitation de carrières :

a) en terrain boisé, le reboisement doit être exécuté par tranche, au fur et à mesure de l'exploitation

b) en fin d'exploitation, le terrain doit être réaménagé et planté.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

2 - Espaces boisés classés

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

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle protégée.

Elle comprend quatre secteurs:

. Le secteur NDp de mise en valeur du patrimoine archéologique.
. Le secteur NDv de conservation des gisements archéologiques.
. Le secteur NDe de préservation de l'environnement (sites, perspectives paysagères et intérêt écologique du milieu)
. Le secteur NDt soumis à une protection mais offrant la possibilité de réaliser des équipements à vocation touristique et de loisirs ne portant pas atteinte au site

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

a) dans tous les secteurs ND:

. Les équipements publics .

. Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

. Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

b) dans le secteur ND p :

. Les constructions et les équipements liés à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine archéologique.

c) dans le secteur ND v :

. Les équipement publics liés aux divers réseaux .

. L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

. Les constructions annexes à l'habitation.

d) dans le secteur ND e :

. L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extention dans la limite de 50 % de leur emprise au sol existant à la date de publication du Plan d'Occupation des sols des bâtiments anciens en vue de les destiner soit à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs soit au maintien de l'activité agricole.

. Les constructions annexes à l'habitation.

e) dans le secteur ND t :

.Les équipements publics (ou collectifs) de loisirs ainsi que ceux liés au développement touristique

. Les terrains de camping et de caravaning

. Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

. Les constructions annexes à l'habitation

. L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments et leur extension dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date de publication du plan d'occupation des sols.

. Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur.

2 - Autres dispositions

Il est rappelé que :

. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.

. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 13O-1 et R. 13O-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article ND 1

2 - Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2
Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul) le recul minimum des constructions est fixé à 5m, par rapport à l'alignement des routes départementales

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

- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet .

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit,
12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Volumes et terrassements

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

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

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

2.2 - Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

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

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

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

Elles sont constituées par :

- **un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées**
- **une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage**
- **une lisse horizontale**
- **un talus planté d'essences locales.**

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

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

Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement, doivent être plantés.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

2 - Espaces boisés classés

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

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.