Commune de

Lignières-la-Carelle

(Sarthe)

2e modification du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du Plu le 20 décembre 2002

Plu arrêté le 4 juin 2004

Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique le 21 septembre 2004

Plu approuvé le 27 janvier 2005

1re modification approuvée le 8 février 2008

2e modification approuvée le 25 juin 2012

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 juin 2012 approuvant la 2e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Lignières-la-Carelle

Le maire,
Martine Linquette

MAIRIE de LIGNIERES LA CARELLE 72610

Règlement

Date :	Phases :		
5 juin 2012	**Approbation**		**3**

Mairie de Lignières-la-Carelle 72 610 Lignières-la-Carelle
Tel./fax : 02 33 26 93 85
Agence Gilson et associés Sas, urbanisme & paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 Champ d'application territorial 3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3
Article 3 Division du territoire en zones 5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles 6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc 8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 8
Section II - Conditions de l'occupation du sol 8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol 10
Chapitre II - Règles applicables à la zone Up 11
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 11
Section II - Conditions de l'occupation du sol 11
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol 13
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 14
Chapitre III - Règles applicables au secteur AUh 15
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 15
Section II - Conditions de l'occupation du sol 15
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol 18
Chapitre IV - Règles applicables à la zone AU 19
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 19
Section II - Conditions de l'occupation du sol 19
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol 20
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 21
Chapitre V - Règles applicables à la zone A 22
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 22
Section II - Conditions de l'occupation du sol 22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol 24
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 25
Chapitre VI - Règles applicables à la zone N 26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 26
Section II - Conditions de l'occupation du sol 26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol 28
Annexe I - Situation des bâtiments objets de changement de destination possible en zone A 29

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Lignières-la-Carelle (Sarthe).

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

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

Article R. 111-3-2

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

Article R. 111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) 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 et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « 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 par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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. »

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 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. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions 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 ».

Article R. 111-21

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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.

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du patrimoine archéologique

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région pays de Loire (*Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 1, rue Stanislas-Baudry Bp 63518, 44035 Nantes cedex 1 tél. : 02 40 14 23 00, fax : 02 40 14 23 01*), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU" ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

F - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme, ces articles régissant
- le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2, et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

G - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

H - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Uc et Up ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : AUh et AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone	
Section I	**nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Section II	**conditions de l'occupation du sol**
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	**possibilités maximales d'occupation du sol**
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage d'activités de plus de 500 m^2 de plancher ;
- les constructions à usage d'activités susceptibles d'apporter des nuisances au voisinage ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activités commerciales *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges, ...) ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de 2 unités et plus ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :
  1 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ;
  2 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  3 - qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.
Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m 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 assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, bâtiments situés à moins de 2 m de la limite séparative, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera de 80 % au maximum ; cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de changement de destination.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions nouvelles à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C) ; il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

Constructions à usage d'équipement collectif : article non réglementé.

Constructions à usage d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 8 m.

Toutes constructions : sur terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,50 m le niveau du sol existant avant travaux.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les annexes non accolées d'une surface inférieure ou égale à 20 m^2 peuvent comporter une seule pente.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en tuiles de teinte vieillie ou flammée, ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites en bardage et en toitures.

Pour les abris de jardins, les tôles ondulées sont interdites, les tôles pré laquées et nervurées (« bac acier ») ainsi que les bardeaux d'asphalte (« shingle ») sont autorisés.

Les teintes des façades des constructions y compris celles des annexes non accolées seront soit des teintes ocre ou beige soit des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation.
Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
Constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt public : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.
Constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de forme architecturale contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
Clôtures :
Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :
- des murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, de hauteur comprise entre 0,60 et 1,40 m et d'épaisseur minimale 0,15 m ;
- les claies en bois de hauteur comprise entre 1 m et 1,4 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les murs anciens pourront être prolongés à leur hauteur initiale si besoin.
Les autres clôtures ne sont pas réglementées.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé

Article Uc 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, toutes les essences sont autorisées, néanmoins, les espèces indigènes sont vivement recommandées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)* etc.
Le long des voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives, les haies ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Up

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activités commerciales *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges, ...) ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de 2 unités et plus ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Article Up 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une activité agricole préexistante.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :
  1 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ;
  2 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  3 - qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Up 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Up 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Up 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m^2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

Article Up 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'au moins deux véhicules légers. La construction principale doit être édifiée à l'alignement de la voie ou en recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Up 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.
Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article Up 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30 %. L'emprise des autres constructions y compris les annexes et extensions de constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas réglementée.

Article Up 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés (R + C) ; il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.
Constructions à usage d'équipement collectif : article non réglementé.
Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m.
Toutes constructions : sur terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,50 m le niveau du sol existant avant travaux.

Article Up 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :
Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes lesquelles devront être égales ou supérieures à 40°. Les annexes non accolées d'une surface inférieure ou égale à 20 m^2 peuvent comporter une seule pente.
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en tuiles plates de teinte vieillie ou flammée ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées,

les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites en bardage et en toitures.
Pour les abris de jardins, les tôles ondulées sont interdites, les tôles pré laquées et nervurées (« bac acier ») ainsi que les bardeaux d'asphalte (« shingle ») sont autorisés.
Les teintes des façades des constructions y compris celles des annexes non accolées seront soit des teintes ocre ou beige soit des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est accepté, s'il est *lasuré* ou traité.
Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures devra être de teinte rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
Constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de forme architecturale contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées…) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
Clôtures :
Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :
- des murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, de hauteur comprise entre 0,60 et 1,40 m et d'épaisseur minimale 0,15 m ;
- les claies en bois de hauteur comprise entre 1 m et 1,4 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; cette limite de hauteur ne s'applique pas aux haies repérées au plan de zonage.

Les murs anciens pourront être prolongés à leur hauteur initiale si besoin. Les autres clôtures ne sont pas réglementées.

Article Up 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Article Up 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres…) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, toutes les essences sont autorisées, néanmoins, les espèces indigènes sont vivement recommandées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)* etc.
Le long des voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives, les haies ne pourront dépasser 2 m de hauteur ; cette limite de hauteur ne s'applique pas aux haies repérées au plan de zonage.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Up 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre III - Règles applicables au secteur AUh

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage industriel ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de 2 unités et plus ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article AUh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
  1 - l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 3 000 m^2 (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
  2 - l'opération réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :
  1 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ;
  2 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  3 - qu'elles ne soient pas à usage industriel.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article AUh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.
Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article AUh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m^2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

Article AUh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins les constructions pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m 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 assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

La construction principale doit être édifiée avec un recul inférieur ou égal à 20 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article AUh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'au moins deux véhicules légers.
Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article AUh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques.

Article AUh 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés (R + C) ; il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.
Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m.
Constructions à usage d'équipement collectif : article non réglementé.
Toutes constructions : sur terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,50 m le niveau du sol existant avant travaux.

Article AUh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :
Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les annexes non accolées d'une surface inférieure ou égale à 20 m^2 peuvent comporter une seule pente.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en tuiles de teinte vieillie ou flammée, ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites en bardage et en toitures.
Pour les abris de jardins, les tôles ondulées sont interdites, les tôles pré laquées et nervurées (« bac acier ») ainsi que les bardeaux d'asphalte (« shingle ») sont autorisés.
Les teintes des façades des constructions y compris celles des annexes non accolées seront soit des teintes ocre ou beige soit des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation.
Constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt public : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.
Constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de forme architecturale contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :
- des murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, de hauteur comprise entre 0,60 et 1,40 m et d'épaisseur minimale 0,15 m ;
- les claies en bois de hauteur comprise entre 1 m et 1,4 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum ; cette limite de hauteur ne s'applique pas aux haies repérées au plan de zonage.

Article AUh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement. De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article AUh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés dans les orientations d'aménagement et devront être respectés.
L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, toutes les essences sont autorisées, néanmoins, les espèces indigènes sont vivement recommandées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)* etc.
Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolum)*, l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana)*, le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.
Le long des voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives, les haies ne pourront dépasser 2 m de hauteur ; cette limite de hauteur ne s'applique pas aux haies repérées au plan de zonage.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUh 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

Chapitre IV - Règles applicables à la zone AU

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone A

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés directement à l'activité agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - ou s'ils sont nécessaires aux activités prolongeant l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles...) et sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cependant, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
- le changement de destination à usage d'habitation ou de petites activités y compris les installations classées soumises à simple déclaration, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés :
  1 - sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
  2 - si les bâtiments présentent un intérêt patrimonial ;
  3 - s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés par un symbole particulier au plan de zonage et justifiés au rapport de présentation ;
- les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Tout nouvel accès direct sur la Rd 16 est interdit.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m^2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'alignement de la voie.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 8 m par rapport à l'axe de la voie.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer ni aux bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs,...) ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.
Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par la disposition des bâtiments ou par l'implantation de haies et de plantations.
Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes des façades des constructions y compris celles des annexes non accolées seront soit des teintes ocre ou beige soit des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est accepté, s'il est *lasuré* ou traité. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les matériaux des façades et des toitures seront teintés en usine. Les pentes ne sont pas réglementées.

Clôtures :

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.
Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences recommandées sont les essences indigènes.
Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions à usage agricole, il sera conseillé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone N

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les changements de destination à usage d'habitation voire de services ou de petites activités y compris les installations classées soumises à simple déclaration, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés :
  1 - s'il s'agit de bâti existant à valeur patrimoniale ;
  2 - sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
  3 - sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension soit inférieure ou égale à 150 m^2 si S est inférieure à 100 m^2 ou ne dépasse pas 1,5 S si S est supérieure à 100 m^2 (*S étant la surface hors œuvre nette exprimée en m^2 existant avant toute extension*) ;
- les annexes (non accolées à la construction principale) sont autorisées sous réserve qu'elles soient situées à 50 m maximum de la construction principale et qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 50 m^2 ;
- les abris pour animaux sont autorisés :
  1 - s'il s'agit de structure légère et sans fondation,
  2 - si leur surface est inférieure ou égale à 25 m^2 ;
  3 - s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 2 000 m^2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés à l'activité agricole ou aux activités complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les constructions et installations sont autorisés si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la Rd 16.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif

d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.
Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m^2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'axe de la voie.
Le long des autres voies, les constructions principales doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 8 m par rapport à l'axe de la voie. Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m par rapport à cet alignement.
Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Les annexes comprendront au plus deux niveaux (un rez-de-chaussée et des combles).

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc. Les façades seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois *lasurés* ou traités, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.
Pour les toitures des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la tuile de teinte vieillie ou flammée ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les toitures des annexes et des extensions, les matériaux similaires d'aspect ou de pose à ceux utilisés pour la toiture de la construction principale pourront être autorisés. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les toitures des 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 naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.
Les tôles ondulées métalliques sont interdites ;

Les parois des abris pour animaux seront uniquement en bois ; la couverture des abris pour animaux devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites, les tôles pré laquées et nervurées (« bac acier ») ainsi que les bardeaux d'asphalte (« shingle ») sont autorisés) ; les abris pour animaux seront ouverts sur au moins une face.
Pour les abris de jardins, les tôles ondulées sont interdites, les tôles pré laquées et nervurées (« bac acier ») ainsi que les bardeaux d'asphalte (« shingle ») sont autorisés.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

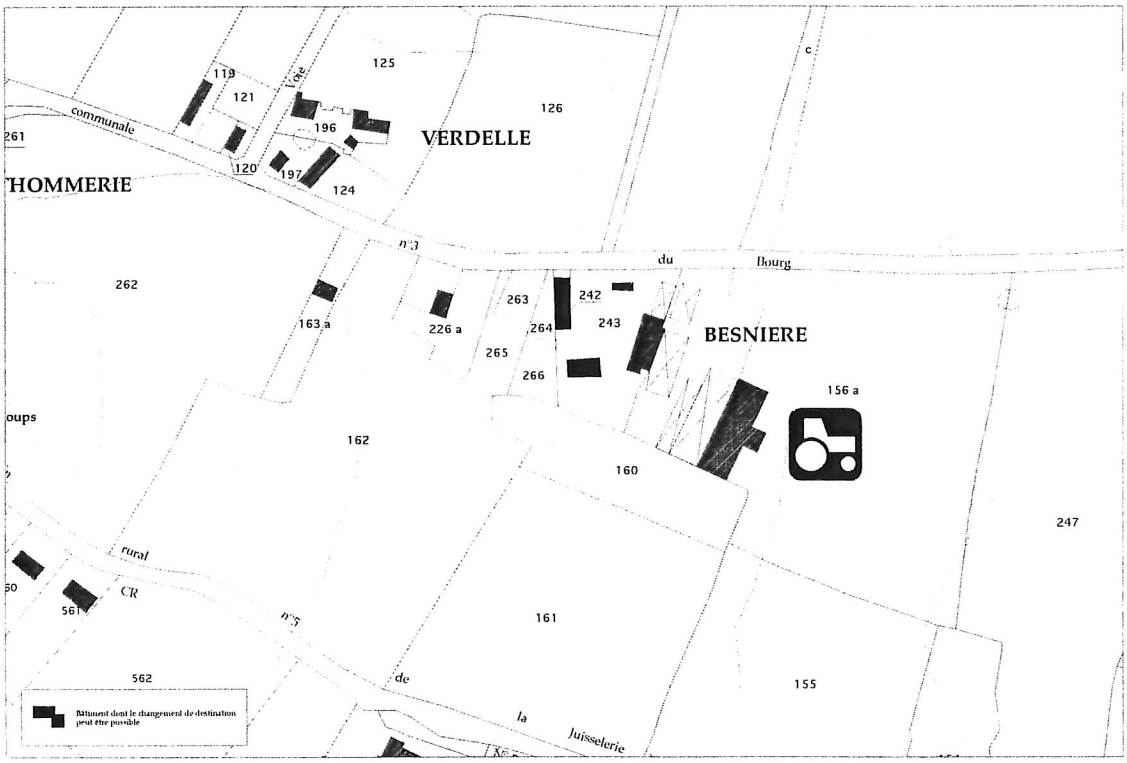
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, toutes les essences sont autorisées, néanmoins, les espèces indigènes sont vivement recommandées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)* etc.

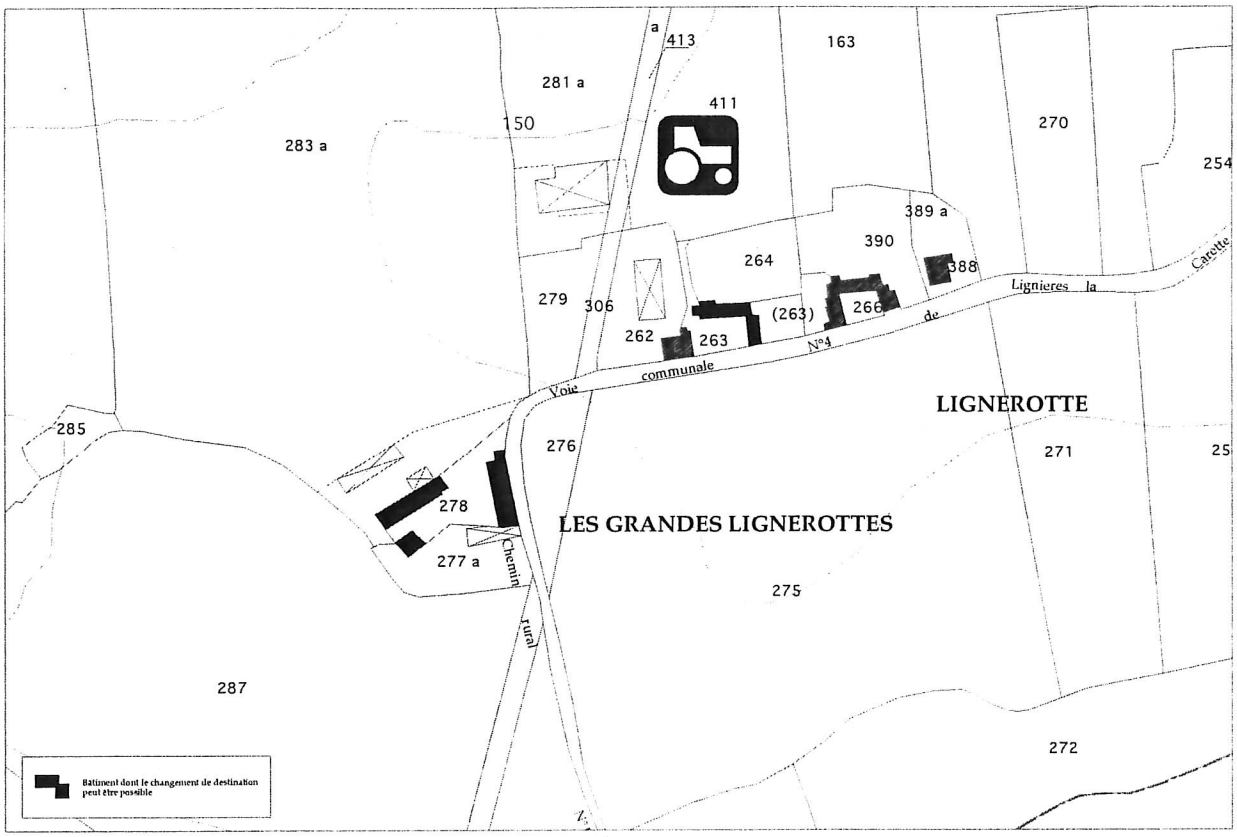
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

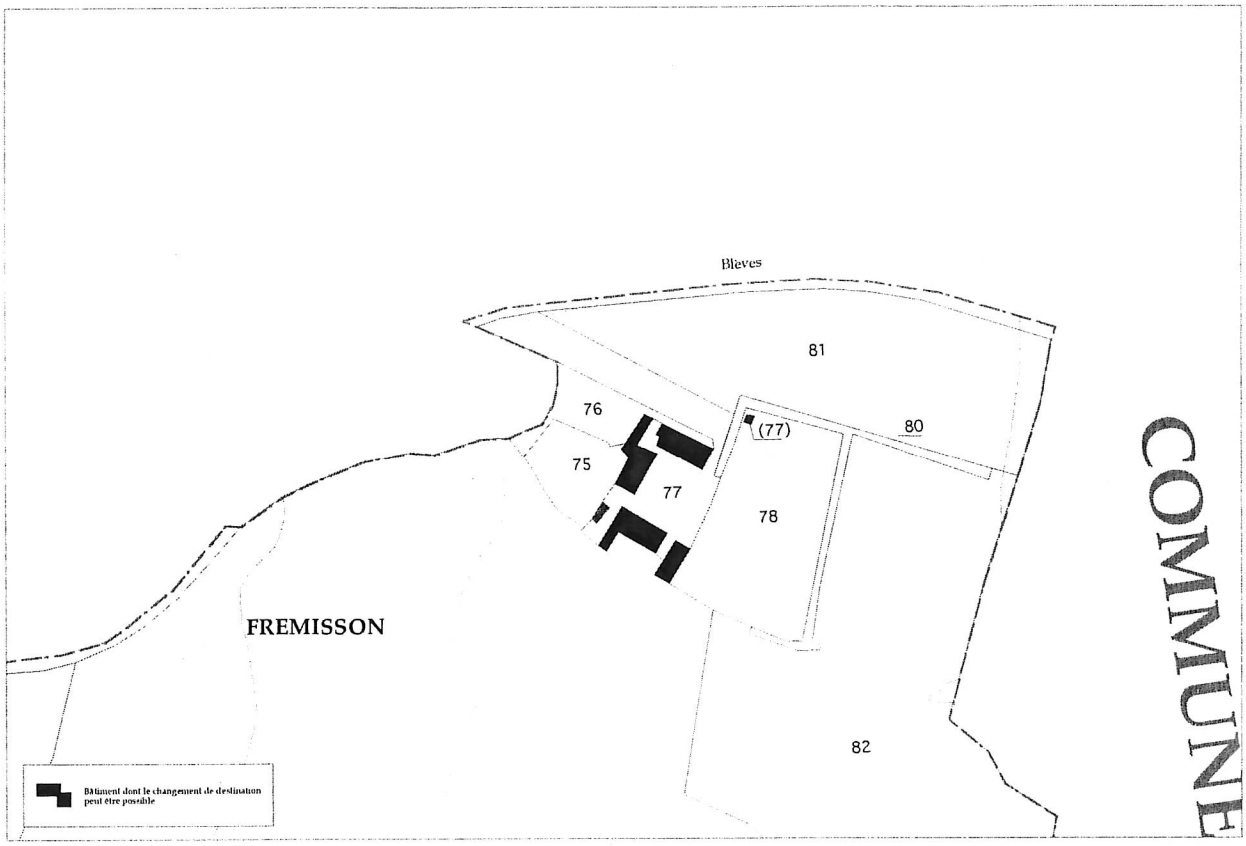
Article non réglementé

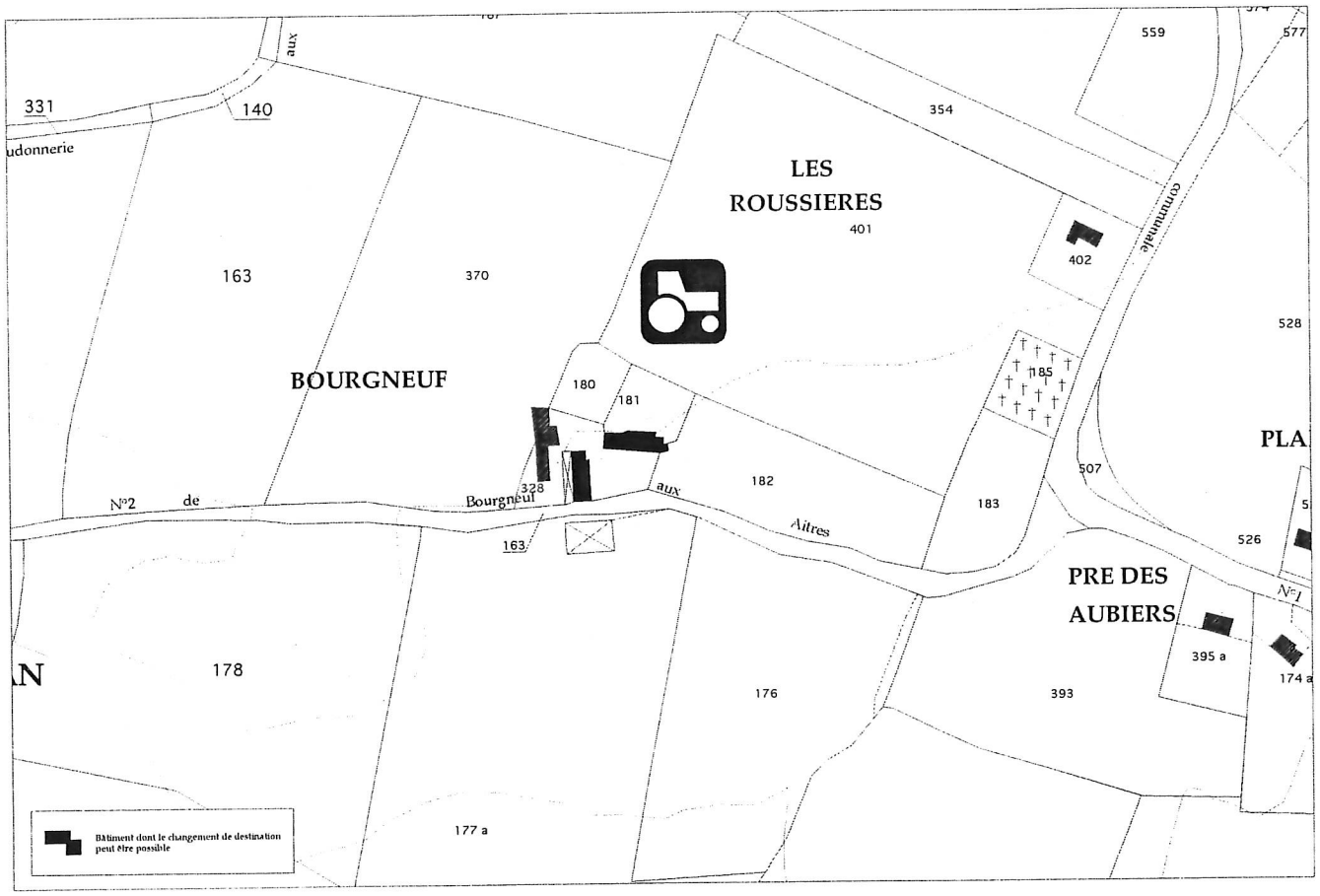
Annexe I - Situation des bâtiments objets de changement de destination possible en zone A



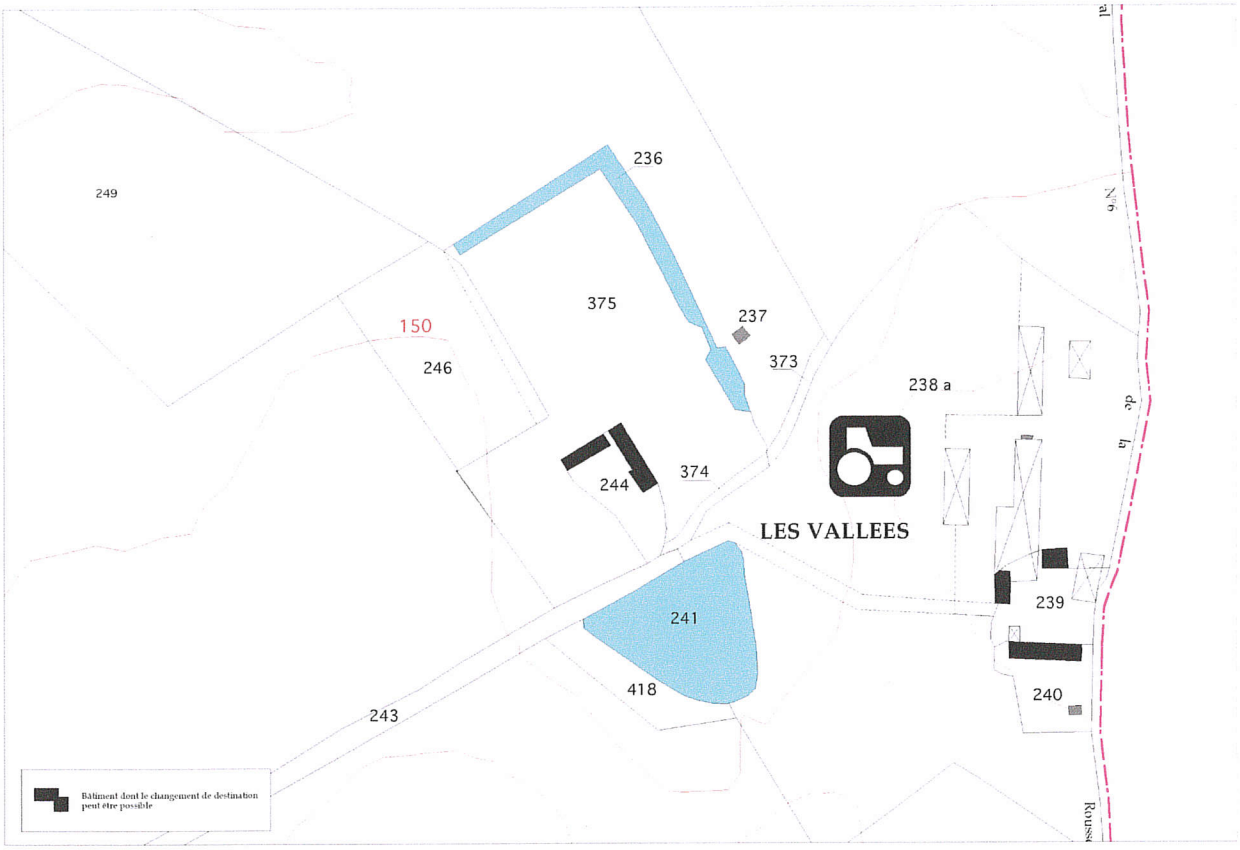


a
413
163
281 a
411
150
270
283 a
254
389 a
390
264
388
Carette
Lignieres la
279
306
(263)
266
262
263
de
N°4
Voie
communale
LIGNEROTTE
285
276
271
25
278
LES GRANDES LIGNEROTTES
277 a
Chemin
275
rural
287
272
Batiment dont le changement de destination peut être possible


Bleves
81
76
(77)
80
75
77
78
FREMISSON
82
COMMUNE
Bâtiment dont le changement de destination peut être possible



331
140
udonnerie
163
370
BOURGNEUF
180
181
328
N°2 de Bourgneuf aux Aitres
163
LES ROUSSIERES
401
354
559
577
402
communale
528
185
PLA
507
182
183
526
PRE DES AUBIERS
N°1
395 a
174 a
393
176
178
177 a
Bâtiment dont le changement de destination peut être possible



249
236
375
237
150
246
373
238 a
244
374
LES VALLEES
239
241
418
240
243
Bâtiment dont le changement de destination peut être possible

****