

→ COMMUNE DE SAINT MAUGAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	12 novembre 2009	31 mai 2012	30 mai 2013
Modification n°1	6 septembre 2018	/	4 juillet 2019
Modification simplifiée n°1	15 janvier 2021	/	9 septembre 2021
Modification simplifiée n°2	2 novembre 2021		11 avril 2022

Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	11
1 ORGANISATION DU REGLEMENT.....	11
1.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	11
1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	11
2 GRANDES DEFINITIONS	12
2.1 La surface de plancher	12
2.2 Les hauteurs d'immeubles	12
2.3 Lotissements anciens	12
2.4 Opérations groupée	12
2.5 Unité foncière ou terrain.....	13
2.6 Fonds de terrain	13
2.7 Limites latérales	15
2.8 Voies ouvertes à la circulation.....	15
2.9 Bâtiments annexes	17
2.10 Extension.....	17
2.11 Activités existantes.....	17
2.12 Logements de fonction.....	17
2.13 Constructions	17
2.14 Espaces libres communs.....	17
2.15 Equipements techniques.....	17
2.16 Reconstruction suite à un sinistre	18
2.17 Terrains en drapeau	18
2.18 Marges de recul.....	18
2.19 Archéologie	18
2.20 Inventaire des zones humides et des cours d'eau.....	19
2.21 Clôtures	19
2.22 Espaces boisés classés et éléments répertoriés	19
2.23 Ouvrages spécifiques.....	20
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
1 ZONE UC	21
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	21
ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES	21
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.	22
3.1 Accès	22
3.2 Voirie	22
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	22

4.1 Eau potable	22
4.2 Assainissement.....	22
4.2.1 Eaux usées.....	22
4.2.2 Eaux pluviales	23
4.3 Réseau électrique.....	23
ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	23
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	23
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	23
6.2 Règles alternatives	24
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	24
7.2 Implantations différentes:.....	24
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	24
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR	25
11.1 Aspect général du bâti.....	25
11.2 Les clôtures	25
11.2.1 Les clôtures donnant sur la rue où se situe l'accès de la construction.....	25
11.2.2 Les clôtures donnant sur les autres rues et en limite séparative	25
11.3 Toitures	25
11.4 Le bâti repéré	26
11.4.1 Les façades.....	26
11.4.2 Les ouvertures.....	26
11.4.3 La couverture	26
11.5 Le bâti ancien	26
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	27
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	27
ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	27
ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	27
2 ZONE UE	28
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	28
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	28
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.	29
3.1 Accès	29
3.2 Voirie.....	29
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
4.1 Eau potable	29

4.2 Assainissement.....	29
4.2.1 Eaux usées :.....	29
4.2.2 Eaux pluviales :	30
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	30
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	30
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	30
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	31
6.3 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	31
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	31
7.2 Implantations différentes:.....	31
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	32
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	32
11.1 Aspect général du bâti.....	32
11.2 Les clôtures	32
11.2.1 Les clôtures donnant sur la rue où se situe l'accès de la construction.....	32
11.2.2 Les clôtures donnant sur les autres rues et en limite séparative	33
11.3 Toitures	33
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	33
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	33
ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	33
ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	33
ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	33
3 ZONE UL	34
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	34
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	34
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.....	34
3.1 Accès	34
3.2 Voirie	34
ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	35
4.1 Eau potable	35
4.2 Assainissement.....	35
4.2.1 Eaux usées.....	35
4.2.2 Eaux pluviales	35
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	35
ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	35

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	36
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	36
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	36
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	36
ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	36
ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	36
ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	37
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
1 ZONE 1 AUE	38
ARTICLE 1 AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	38
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	39
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE	39
3.1 Accès	39
3.2 Voirie	39
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	39
4.1 Eau potable	39
4.2 Assainissement.....	39
4.2.1 Eaux usées :	39
4.2.2 Eaux pluviales :	40
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	40
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	40
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	40
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	40
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	41
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	41
ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	41
ARTICLE 1 AUE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	41
ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	41
ARTICLE 1 AUE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	41
2 ZONE 1 AUA.....	42
ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	42

ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	43
ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.....	43
3.1 Accès	43
3.2 Voirie	44
ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	44
4.1 Eau potable	44
4.2 Assainissement.....	44
4.2.1 Eaux usées :.....	44
4.2.2 Eaux pluviales :	44
ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	45
ARTICLE 1 AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	45
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	45
6.2 Règles alternatives	45
ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	46
7.1 Par rapport aux limites séparatives	46
7.2 Implantations différentes.....	46
ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	46
ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	46
11.1 Aspect général du bâti.....	46
11.2 Végétation	47
11.3 Les clôtures	47
ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	47
ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	47
ARTICLE 1 AUA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	47
ARTICLE 1 AUA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
ARTICLE 1 AUA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	48
3 ZONE 2 AU	49
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	49
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	49
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5	49
ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	49
ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 16	49
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50

1 ZONE N	50
ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	50
ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	50
2.1 En zone N	50
2.2 En zone Nse	51
ARTICLE N 3 à N 5.....	51
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	51
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	51
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	51
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	52
ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	52
ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	52
ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	52
ARTICLE N 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	52
2 ZONE Nh	53
ARTICLE Nh 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	53
ARTICLE Nh 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	53
2.1 Les constructions existantes.....	53
2.2 Le changement de destination	53
2.3 Autres constructions autorisées.....	54
ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE.	54
3.1 Accès	54
3.2 Voirie	54
ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	55
4.1 Eau potable	55
4.2 Assainissement.....	55
4.2.1 Eaux usées :.....	55
4.2.2 Eaux pluviales :	55
ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	55
ARTICLE Nh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	56
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	56
6.2 Par rapport à la RD 71	56
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	56
6.4 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	56
ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56

ARTICLE Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	57
ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	57
11.1 Aspect général du bâti.....	57
11.2 Toitures	58
11.3 Le bâti ancien	58
11.4 Le bâti repéré	58
11.4.1 Les façades.....	58
11.4.2 Les ouvertures.....	58
11.4.3 La couverture	58
ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	59
ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	59
ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	59
ARTICLE Nh 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	59
ARTICLE Nh 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	59
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
1 ZONE Ah	60
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	60
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	60
2.1 Les constructions existantes.....	60
2.2 Le changement de destination	60
2.3 Autres constructions autorisées.....	61
ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.....	61
3.1 Accès	61
3.2 Voirie	62
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	62
4.1 Eau potable	62
4.2 Assainissement.....	62
4.2.1 Eaux usées :.....	62
4.2.2 Eaux pluviales :	62
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	63
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	63
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	63
6.2 Par rapport aux RD	63
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	63
6.4 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	63
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	64

ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	64
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	64
11.1 Aspect général du bâti.....	64
11.2 Toitures	65
11.3 Le bâti ancien	65
11.4 Le bâti repéré	65
11.4.1 Les façades.....	65
11.4.2 Les ouvertures.....	65
11.4.3 La couverture	66
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	66
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	66
ARTICLE Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	66
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	66
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	66
2 ZONE A	67
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	67
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	67
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles	67
a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles.....	67
b) Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants	67
c) Création de logements de fonction	68
d) diversification de l'activité agricole	69
2.2 Autres constructions autorisées.....	69
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.....	69
3.1 Accès	69
3.2 Voirie	70
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	70
4.1 Eau potable	70
4.2 Assainissement.....	70
4.2.1 Eaux usées	70
4.2.2 Eaux pluviales	70
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	71
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	71
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	71
6.2 Par rapport aux RD	71
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	71
6.4 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	72

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	72
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	72
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	72
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	73
11.1 Aspect général du bâti.....	73
11.2 Toitures	73
11.3 Végétation.....	73
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	73
11.4 Le bâti repéré	73
11.5 Le bâti ancien	74
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	74
13.1 Protection des boisements et des haies.....	74
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	74
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.	74
ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	74

I. NOTE LIMINAIRE

1 ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

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

1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol
- article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales
- article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

La section 3 définit les densités.

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

2 GRANDES DEFINITIONS

2.1 La surface de plancher

La surface de plancher se définit de la manière suivante : surface de plancher close et couverte sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m.

2.2 Les hauteurs d'immeubles

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

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

2.3 Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir

2.4 Opérations groupée

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

Pour une opération groupée :

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

- le COS s'applique au terrain de l'opération

2.5 Unité foncière ou terrain

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

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

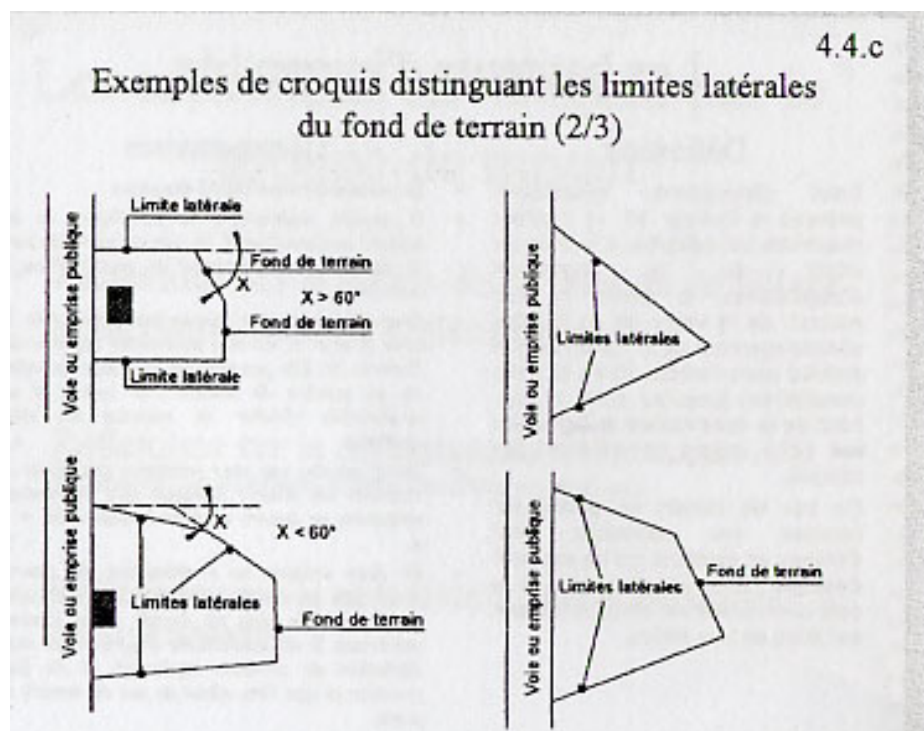
2.6 Fonds de terrain

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

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

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

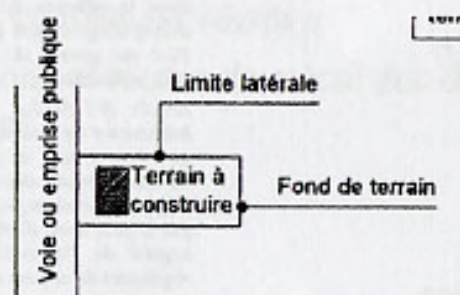
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

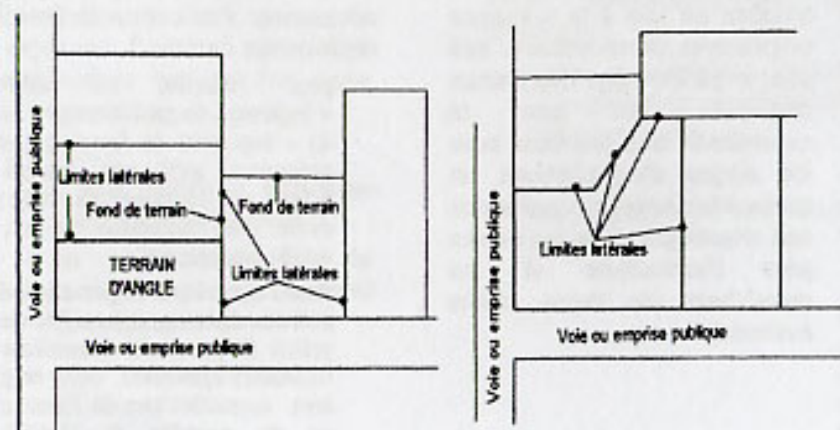
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

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



4.4.d

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



2.7 Limites latérales

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

2.8 Voies ouvertes à la circulation

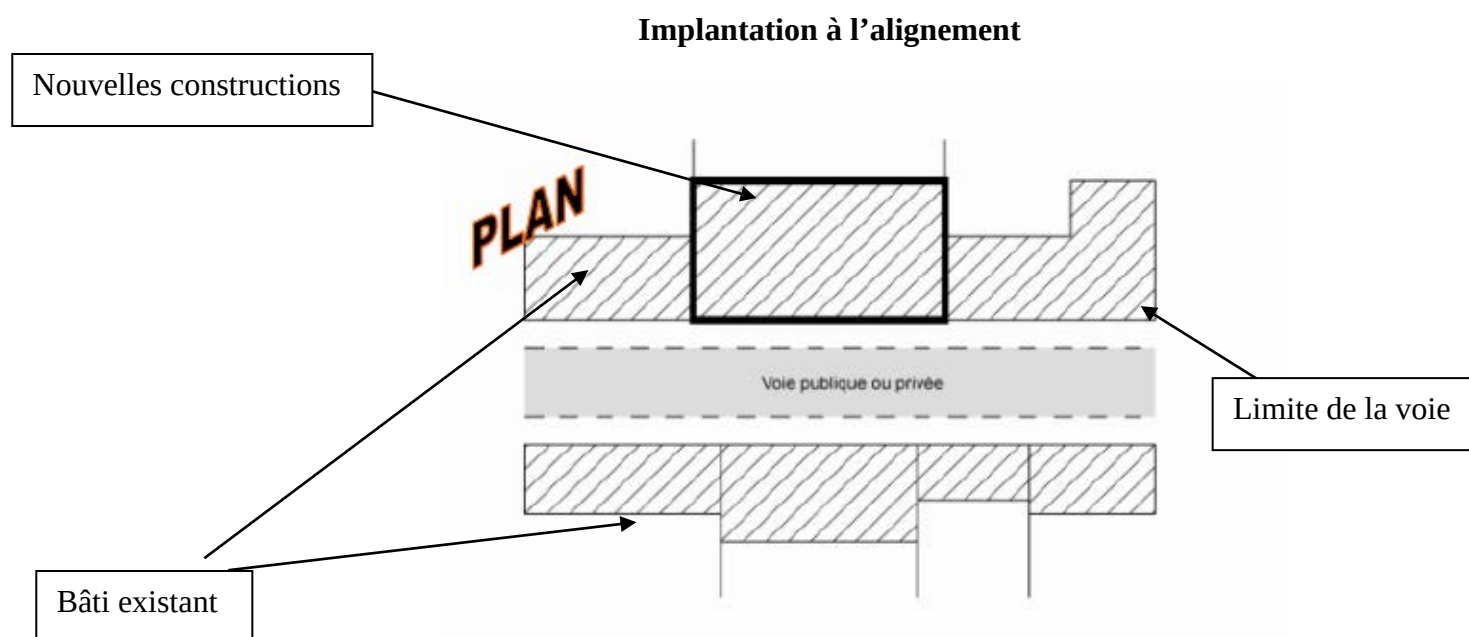
Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une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

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

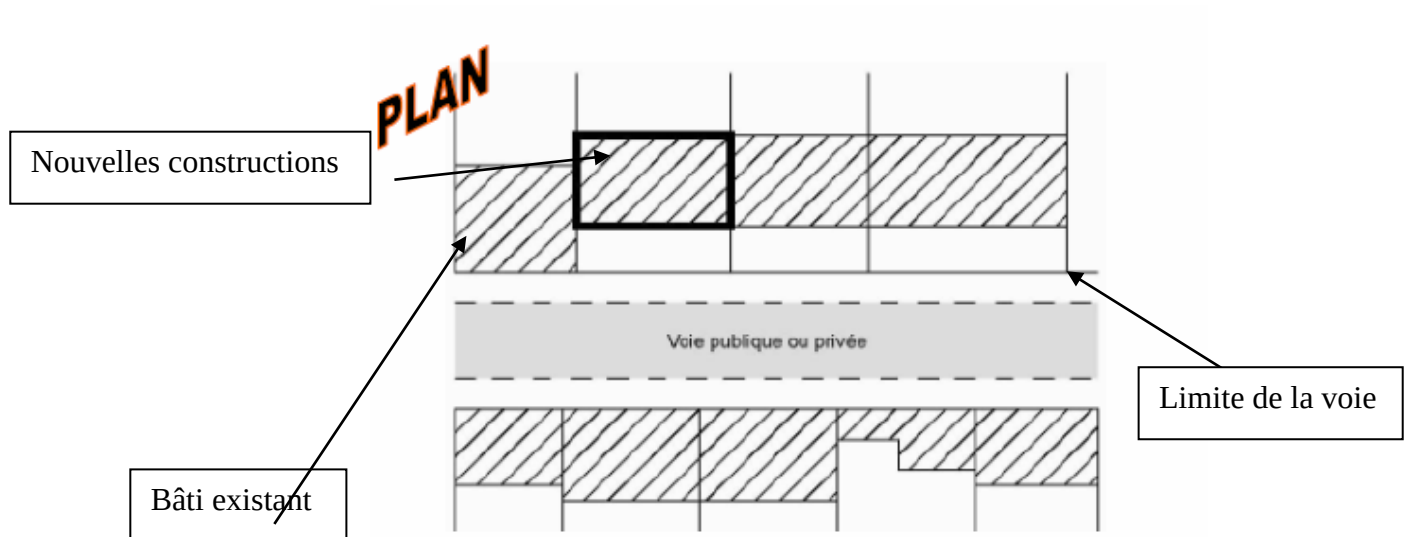
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre du Code l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique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

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

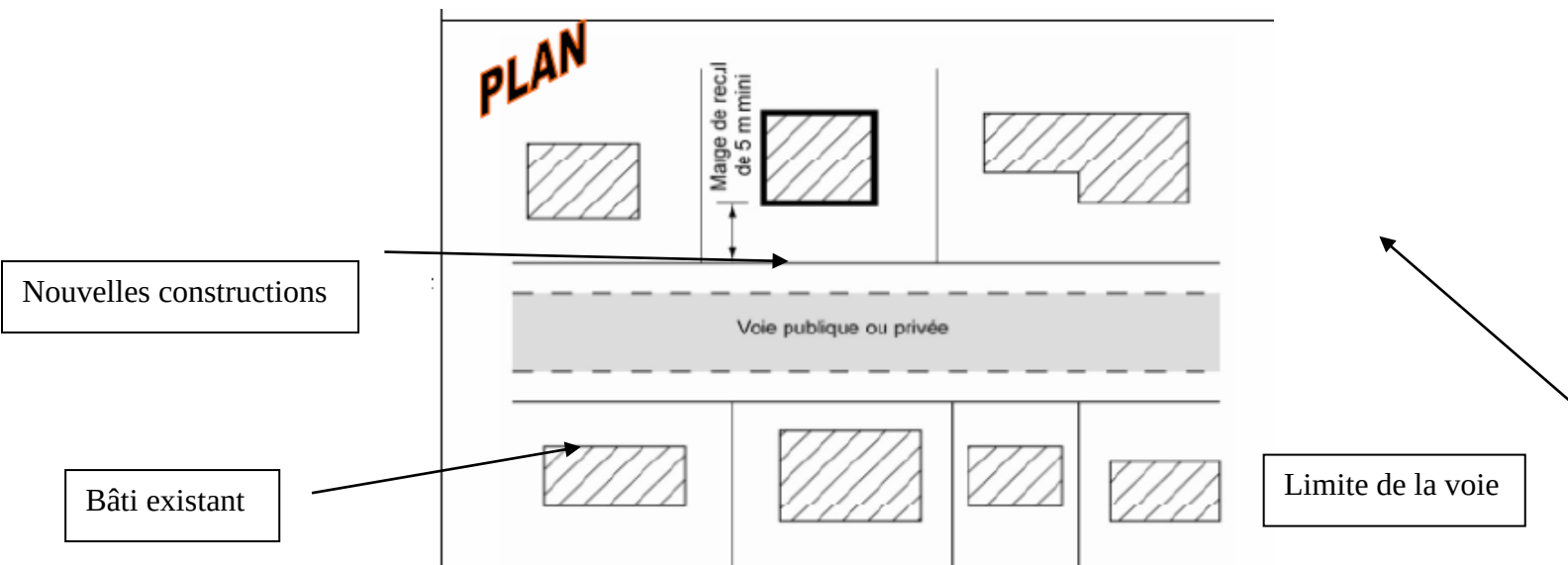
Exemples d'implantation par rapport à la voie :



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



2.9 Bâtiments annexes

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

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

2.10 Extension

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

2.11 Activités existantes

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

2.12 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités.

2.13 Constructions

Une construction peut être une habitation, une clôture avec un mur maçonné ou un bâtiment annexe maçonné.

2.14 Espaces libres communs

Les voiries, trottoirs et placettes de retournement ne sont pas compris dans les espaces libres communs.

2.15 Equipements techniques

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 4 à 16 du règlement ne s'appliquent pas.

2.16 Reconstruction suite à un sinistre

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 16 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2.17 Terrains en drapeau

Une parcelle dite en drapeau se présente avec un accès assez long et se termine par une place triangulaire ou trapezoidale où la construction sera implantée.

2.18 Marges de recul

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

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

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie.

2.19 Archéologie

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 p is pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde

par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.»

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites en cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

2.20 Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

2.21 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

2.22 Espaces boisés classés et éléments répertoriés

Les Espaces Boisés Classés à créer ou à conserver sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'annexe 1 du présent règlement.

Les "éléments de paysage à protéger", identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L.123-1-5,7ème du Code de l'Urbanisme, sont repérés au Plan de zonage du P.L.U.

Les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7ème du Code sont soumis à permis de démolir, à déclaration préalable

2.23 Ouvrages spécifiques

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

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

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

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

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

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

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

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

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture de toute carrière

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur

Les chenils liés à un élevage susceptibles de créer des gênes pour le voisinage

Les décharges de toute nature

Les dépôts de véhicules et de matériel hors d'usage autres que ceux autorisés dans l'article UC 2

Toute nouvelle construction destinée à l'accueil d'habitants est interdite à moins de 100 m de la station d'épuration

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Les nouvelles habitations et leurs annexes

Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et les équipements publics,

Les constructions liées à l'artisanat,

Les constructions liées aux commerces,
Les constructions liées aux bureaux,
Les constructions liées aux services

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules).

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

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

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

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Les constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait de 5 m maximum par rapport à la voie

6 2 Règles alternatives

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

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

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Les bâtiments annexes s'implanteront en fond de parcelle ou en retrait de 1.90 m par rapport au fond de parcelle

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

7.2 Implantations différentes:

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation hors piscine.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à RDC + 1 + combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en matière d'implantation, de gabarit, d'épannelage, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

11.2 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable

11.2.1 Les clôtures donnant sur la rue où se situe l'accès de la construction

Les clôtures seront constituées d'un muret de soubassement accompagné éventuellement d'un grillage ou d'une lisse

Les éléments de maçonnerie non enduits sont interdits sauf béton banché lisse et pierre

La hauteur maximale de la clôture sera 1.60 m

11.2.2 Les clôtures donnant sur les autres rues et en limite séparative

La hauteur maximale de la clôture sera 1.80 m

11.3 Toitures

Les toitures en tôle non laquée sont interdites

11.4 Le bâti repéré

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU, les travaux devront respecter les caractéristiques d'origine et viser la mise en valeur du bâti existant.

11.4.1 Les façades

Les façades en pierre seront conservées et seul l'enduit traditionnel à la chaux sera utilisé.

Les maçonneries seront restaurées dans un état le plus proche possible de celui d'origine.

Les antennes et paraboles seront disposées de façon en en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

11.4.2 Les ouvertures

Le PVC est interdit. Les couleurs trop claires sont interdites.

Les fenêtres seront plus hautes que larges. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents.

11.4.3 La couverture

La couverture devra être en ardoise naturelle.

11.5 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales liées à son usage initial (usage grange, usage habitation...) la volumétrie du bâti sera gardée.

Les modifications doivent préserver l'intérêt du bâtiment et être en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera créé au minimum deux places de stationnement par logement sur la parcelle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain ou à proximité de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE UE

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

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

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

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

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture de toute carrière

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur

Les chenils liés à un élevage susceptibles de créer des gênes pour le voisinage

Les décharges de toute nature

Les dépôts de véhicules et de matériel hors d'usage autres que ceux autorisés dans l'article UE 2

Toute nouvelle construction destinée à l'accueil d'habitants est interdite à moins de 100 m de la station d'épuration

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

Les nouvelles habitations et leurs annexes

Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et les équipements publics,

Les constructions liées à l'artisanat,

Les constructions liées aux commerces,

Les constructions liées aux bureaux,

Sur les secteurs repérés en zone inondable sur le plan de zonage, seuls les bâtiments annexes sont autorisés

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

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

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules).

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

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

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

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les garages s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers, le reste de la construction s'implantera en retrait de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux carports.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

6.3 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Les bâtiments annexes s'implanteront en fond de parcelle ou en retrait de 1.90 m par rapport au fond de parcelle

7.2 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations y compris l'existant ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en matière d'implantation, de gabarit, d'épannelage, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

11.2 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable

11.2.1 Les clôtures donnant sur la rue où se situe l'accès de la construction

Les clôtures seront constituées d'un muret de soubassement accompagné éventuellement d'un grillage ou d'une lisse

Les éléments de maçonnerie non enduits sont interdits sauf béton banché lisse et pierre

La hauteur maximale de la clôture sera 1.60 m

11.2.2 Les clôtures donnant sur les autres rues et en limite séparative

La hauteur maximale de la clôture sera 1.80 m

11.3 Toitures

Les toitures en tôle non laqué sont interdites

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera exigé 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE UL

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

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation (sports et loisirs) de la zone.

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

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

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs

Les aires de jeux

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

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

3.2 Voirie

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

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 ZONE 1 AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (zone à vocation principale d'habitation).

Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.

Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sur terrains non bâtis.

Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.

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

Les chenils liés à un élevage susceptibles de créer des gênes pour le voisinage.

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

Les nouvelles habitations et leurs annexes.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et les équipements publics.

Les activités de bureau, inférieures à 50 m² d'emprise au sol, pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation.

ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.2 Voirie

Les constructions seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et leur importance.

ARTICLE 1AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement.

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules).

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

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

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

ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

La réunion de 2 lots n'est pas autorisée.

La division d'un lot est interdite.

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

Les règles applicables sont celles de l'article 6 de la zone U correspondante.

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

Les règles applicables sont celles de l'article 7 de la zone U correspondante.

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

Les règles applicables sont celles de l'article 8 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de l'article 9 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de l'article 10 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles applicables sont celles de l'article 12 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles de l'article 13 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables sont celles de l'article 14 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles applicables sont celles de l'article 15 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1 AUE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles applicables sont celles de l'article 16 de la zone U correspondante.

2 ZONE 1 AUA

La zone 1 AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation

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

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

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

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés aux activités.

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

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

Les constructions à usage d'habitations sauf celle prévues à l'article 1 AUA 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

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

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

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

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

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

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules liés à la vocation de la zone 1 AUA sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

Les constructions à usage d'habitation, à condition : qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.

ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

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

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

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

4.2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

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

ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

6.2 Règles alternatives

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

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

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

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Les bâtiments annexes s'implanteront en fond de parcelle ou en retrait de 1.90 m par rapport au fond de parcelle

7.2 Implantations différentes

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

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

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

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

ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est de 12 m au faîtage

ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

11.2 Végétation

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

11.3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable

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

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

ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE 2 AU

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

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

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

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux.

ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5

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

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

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

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Les bâtiments annexes s'implanteront en fond de parcelle ou en retrait de 1.90 m par rapport au fond de parcelle

ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 16

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

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

La zone **N** délimite les parties du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone **N** compte une sous zone dénommée **Nse**, zone qui correspond à la station d'épuration, les règles de la zone **N** s'appliquent.

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

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article **N2**

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées. Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1 En zone **N**

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...)

Les éoliennes

Les abris pour animaux sous réserve des règles des articles **N9** et **N10**

2.2 En zone Nse

En zone Nse les travaux nécessaires à une extension ou à l'aménagement de la station d'épuration

ARTICLE N 3 à N 5

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

Les nouvelles installations ou constructions s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 30 et 71.

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

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

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

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux est limitée à 20 m²

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 2,5 m au point le plus haut

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable, toute destruction aboutira à la replantation d'un même linéaire

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Nh

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Nh 2

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

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

2.1 Les constructions existantes

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

L'extension des habitations existantes est autorisée dans une limite d'extension de 60 m².

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2 Le changement de destination

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 60 m² d'emprise au sol

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire

Le terrain où est situé le changement de destination aura une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

2.3 Autres constructions autorisées

Les bâtiments annexes liés à une habitation et implantés à une distance maximale de 10 m de l'habitation avec une emprise au sol maximale de 60 m²

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

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

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules.

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

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

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

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les implantations des extensions des constructions existantes et les nouveaux bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux carports.

6.2 Par rapport à la RD 71

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 71.

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

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

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

6.4 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

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

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

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

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

ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 60 m²

L'extension des habitations existantes et des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 60 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction

La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11 1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en matière d'implantation, de gabarit, d'épannelage, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

11.2 Toitures

Les toitures en tôle non laqué sont interdites

11.3 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales liées à son usage initial (usage grange, usage habitation...) la volumétrie du bâti sera gardée
Les modifications doivent préserver l'intérêt du bâtiment et être en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

11.4 Le bâti repéré

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU, les travaux devront respecter les caractéristiques d'origine et viser la mise en valeur du bâti existant.

11.4.1 Les façades

Les façades en pierre seront conservées et seul l'enduit traditionnel à la chaux sera utilisé.

Les maçonneries seront restaurées dans un état le plus proche possible de celui d'origine.

Les antennes et paraboles seront disposées de façon en en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

11.4.2 Les ouvertures

Le PVC est interdit. Les couleurs trop claires sont interdites.

Les fenêtres seront plus hautes que larges. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents.

11.4.3 La couverture

La couverture devra être en ardoise naturelle.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable, toute destruction aboutira à la replantation d'un même linéaire

ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nh 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nh 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 ZONE Ah

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Ah 2

Toute nouvelle construction destinée à l'accueil d'habitants est interdite à moins de 100 m de la station d'épuration

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

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

2.1 Les constructions existantes

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

L'extension des habitations existantes est autorisée dans une limite d'extension de 60 m² d'emprise au sol.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2 Le changement de destination

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 60 m² d'emprise au sol

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire

Le terrain où est situé le changement de destination aura une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

2.3 Autres constructions autorisées

Les bâtiments annexes liés à une habitation et implantés à une distance maximale de 20 m de l'habitation avec une emprise au sol maximale de 60 m²

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

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

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules.

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

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

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

ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les implantations des extensions des constructions existantes et les nouveaux bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux carports.

6.2 Par rapport aux RD

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 30 et 71.

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

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

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

6.4 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

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

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

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

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

ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 60 m² y compris l'existant

L'extension des habitations existantes et des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 60 m² d'emprise au sol

ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction

La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut

ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11 1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en matière d'implantation, de gabarit, d'épannelage, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

11.2 Toitures

Les toitures en tôle non laquée sont interdites

11.3 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales liées à son usage initial (usage grange, usage habitation...) la volumétrie du bâti sera gardée
Les modifications doivent préserver l'intérêt du bâtiment et être en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

11.4 Le bâti repéré

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU, les travaux devront respecter les caractéristiques d'origine et viser la mise en valeur du bâti existant.

11.4.1 Les façades

Les façades en pierre seront conservées et seul l'enduit traditionnel à la chaux sera utilisé.

Les maçonneries seront restaurées dans un état le plus proche possible de celui d'origine.

Les antennes et paraboles seront disposées de façon en en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

11.4.2 Les ouvertures

Le PVC est interdit. Les couleurs trop claires sont interdites.

Les fenêtres seront plus hautes que larges. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être apparents.

11.4.3 La couverture

La couverture devra être en ardoise naturelle.

ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable, toute destruction aboutira à la replantation d'un même linéaire

ARTICLE Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE A

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

Toute habitation, toute installation, bâtiment non liés et non nécessaires à l'exploitation agricole ou du sous-sol à l'exception de celles prévues à l'article A 2

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées. Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité

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

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles

a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés qu'ils soient neufs ou issus d'un changement de destination sur de l'existant.

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du des limites des zones U et AU du PLU

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti ((logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone Ah ou Nh sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...))

b) Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU)

sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants doivent être conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone Ah et Nh, sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

L'extension des logements de fonction est autorisée dans une limite de 60 m² d'emprise au sol

c) Création de logements de fonction

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

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille et de la nature des exploitations, celui-ci devra être réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation

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

Il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m².

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

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

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

- l'emprise au sol maximale d'une construction neuve est limitée à 100 m²

d) diversification de l'activité agricole

Les bâtiments et installations liées aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent :

- dans un périmètre de 100 m des bâtiments et installations agricoles de l'exploitation
- à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les gîtes, chambres d'hôtes... seront limités au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère architectural en pierre et ou en terre.

2.2 Autres constructions autorisées

Les éoliennes

Les bâtiments annexes liés au logement de fonction implantés à une distance maximale de 20 m du logement de fonction avec une emprise au sol maximale de 60 m²

Les affouillements et exhaussement de sol visés au Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales

Les piscines individuelles privées situées à une distance maximale de 10 m par rapport au logement de fonction

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable et liée à l'habitat doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Un bâtiment agricole nouveau, une installation agricole nouvelle, un logement de fonction peut être alimenté le cas échéant par un forage ou un puits conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...)

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les implantations des nouveaux logements de fonction se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux carports.

Les implantations des nouvelles installations agricoles et des nouveaux bâtiments agricoles se feront avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.2 Par rapport aux RD

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe des RD 30 et 71.

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

6.4 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction nouvelle s'implantera en retrait de 5 m minimum des cours d'eau repérés aux plans de zonage.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

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

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

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 60 m² y compris l'existant

L'extension des logements de fonction est autorisée dans une limite de 60 m² d'emprise au sol

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 100 m²

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est de RDC + 1 + combles

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les nouvelles installations agricoles et pour les nouveaux bâtiments agricoles.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en matière d'implantation, de gabarit, d'épannelage, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

11.2 Toitures

Les toitures en tôle non laqué sont interdites

11.3 Végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet (plantations d'arbres de haute tige et basse tige), elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général et notamment des plantations existantes et veiller à limiter leur destruction.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières

11.4 Le bâti repéré

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les caractéristiques ne seront pas dénaturées et les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

11.5 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales liées à son usage initial (usage grange, usage habitation...) la volumétrie du bâti sera gardée.

Les modifications doivent préserver l'intérêt du bâtiment et être en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Protection des boisements et des haies

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable, toute destruction aboutira à la replantation d'un même linéaire

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière