

→ COMMUNE D'ESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

Modification n°1 du PLU

Approuvée par la délibération du Conseil Municipal en date du : 9 juillet 2021

Vu pour être annexé à la délibération du CM du 9 juillet 2021

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 décembre 2001, modifié le 23 janvier 2006 et révisé partiellement le 26 octobre 2009			
Révision	27 avril 2009	27 février 2012	17 décembre 2012



Modification N°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2021

SETUR

ARTEFACTO : 11 rue André Meynier, Le Ponthus, Hall B, 35000 Rennes, 02.23.46.46.60, www.artefacto.fr

SETUR : 16 rue la Croix aux Potiers, 35131 Chartres de Bretagne, 02.9941.35.35 www.setur.eu

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
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
1 ZONE UC.....	19
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	19
ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	19
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.	20
3.1 Accès	20
3.2 Voirie	20
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	20
4.1 Eau potable	20
4.2 Assainissement.....	21
4.2.1 Eaux usées.....	21
4.2.2 Eaux pluviales.....	21
4.3 Réseaux divers.....	21

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	22
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	22
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	22
6.2 Voies piétonnes et autres emprises publiques.....	23
6.3 Règles alternatives	23
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
7.1 Par rapport aux limites latérales	23
7.2 Par rapport aux fonds de terrain.....	23
7.3 Implantations différentes.....	23
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.....	24
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	24
11.1 Aspect général du bâti.....	25
11.2 Bâti ancien.....	25
11.3 La végétation.....	25
11.4 Les clôtures	25
11.4.1 Clôtures sur rue.....	26
11.4.2 Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle	26
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	26
12.1 Pour l’habitat collectif	26
12.2 Pour l’habitat individuel	27
12.3 Pour le logement locatif avec prêts aidés par l’état.....	27
12.4 Modalités d’application.....	27
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	27
ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	28
2 ZONE UE	29
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	29
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	29
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.	30
3.1 Accès	30
3.2 Voirie	30
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
4.1 Eau potable	30
4.2 Assainissement.....	31
4.2.1 Eaux usées.....	31
4.2.2 Eaux pluviales.....	31
4.3 Réseaux divers.....	31
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	32

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	32
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	32
6.2 Voies piétonnes et autres emprises publiques.....	32
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	32
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	33
7.1 Par rapport aux limites latérales	33
7.2 Par rapport aux fonds de terrain :	33
7.3 Implantations différentes.....	33
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	33
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	34
11.1 Aspect général du bâti.....	34
11.2 Bâti ancien	35
11.3 La végétation	35
11.4 Les clôtures	35
11.4.1 Clôtures sur rue.....	35
11.4.2 Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle	36
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	36
12.1 Pour l'habitat collectif	36
12.2 Pour l'habitat individuel	36
12.3 Pour le logement locatif avec prêts aidés par l'état	36
12.4 Modalités d'application.....	36
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	37
ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	37
3 ZONE UL	38
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	38
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	38
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.....	38
3.1 Accès	38
3.2 Voirie	39
ARTICLE UL 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.....	39
4.3 Réseaux divers.....	40
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	40
ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	40

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	40
6.2 Règles alternatives	40
ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	41
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	41
7.2 Implantations différentes:.....	41
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	41
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	41
11.1 Aspect général du bâti.....	41
11.2 Clôtures	42
11.3 Végétation.....	42
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	42
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	42
ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	42
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
1 Zone 1 AUE	43
ARTICLE 1AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	43
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	44
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE	44
3.1 Accès	44
3.2 Voirie	44
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	45
4.1 Eau potable :	45
4.2 Assainissement.....	45
4.2.1 Eaux usées :.....	45
4.2.2 Eaux pluviales :	45
4.3 Réseaux divers :.....	46
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	46
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	46
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	46
6.2 Règles alternatives	46
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	47
7.1 Par rapport aux limites latérales	47
7.2 Par rapport aux fonds de terrain :	47
7.3 Implantations différentes:.....	48
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	48
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	48

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	48
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	49
11.1 Aspect général du bâti.....	49
11.2 Végétation	51
11.3 Les clôtures	51
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	52
ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
ARTICLE 1 AUE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	52
2 ZONE 1 AUA.....	53
ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	53
ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	54
ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.....	54
3.1 Accès	54
3.2 Voirie	55
ARTICLE 1 AUA 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
4.3 Réseaux divers :.....	56
ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	56
ARTICLE 1 AUA 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 Règles alternatives	56
ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	57
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	57
7.2 Cas particuliers	57
7.3 Implantations différentes.....	57
ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	57
ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	58
11.1 Aspect général du bâti.....	58
11.2 Végétation	58
11.3 Les clôtures	58
ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	58
ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	59
ARTICLE 1 AUA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	59
3 ZONE 1 AUL	60
ARTICLE 1 AUL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	60

ARTICLE 1 AUL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	60
ARTICLE 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE.	60
3.1 Accès	60
3.2 Voirie	61
ARTICLE 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	61
4.1 Eau potable	61
4.2 Assainissement.....	61
4.2.1 Eaux usées.....	61
4.2.2 Eaux pluviales :.....	61
4.3 Réseaux divers.....	62
ARTICLE 1 AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	62
ARTICLE 1 AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	62
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	62
6.2 Règles alternatives	62
ARTICLE 1 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	63
7.2 Implantations différentes:.....	63
ARTICLE 1 AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	63
ARTICLE 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	63
11.1 Aspect général du bâti.....	63
11.2 Clôtures	64
11.3 Végétation	64
ARTICLE 1 AUL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	64
ARTICLE 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	64
ARTICLE 1 AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	64
4 ZONE 2 AU	65
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	65
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	65
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5	65
ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	65
ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	66
ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 12	66
ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	66
ARTICLE 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	66
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	67
1 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.....	68
2.1 Les constructions agricoles :.....	68
2.2 Autres constructions autorisées.....	70
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.....	70
3.1 Accès	70
3.2 Voirie	71
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	71
4.1 Eau potable	71
4.2 Assainissement.....	71
4.2.1 Eaux usées.....	71
4.2.2 Eaux pluviales.....	71
4.3 Réseaux divers.....	72
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	72
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	72
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	72
6.2 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	72
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	73
6.4 Voies ferrées	73
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	73
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	73
7.2 Implantations différentes.....	73
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	74
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	74
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	74
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	74
11.1 Aspect général du bâti.....	74
11.2 Les clôtures	75
11.3 La végétation.....	75
11.4 Le bâti ancien	75
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	76
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	76
13.1 Protection des boisements et des haies.....	76
13.2 Plantations	76
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	76
2 ZONE Ar	77
ARTICLE Ar 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	77
ARTICLE Ar 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	78
2.1 Les constructions agricoles :.....	78

2.2 Les constructions existantes en zone Ar et Ara	80
2.3 Le changement de destination en zone Ar et Ara	80
2.4 Autres constructions autorisées en zone Ar et Ara	81
ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE	81
3.1 Accès	81
3.2 Voirie	82
ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	82
4.1 Eau potable	82
4.2 Assainissement	82
4.2.1 Eaux usées	82
4.2.2 Eaux pluviales	82
4.3 Réseaux divers	83
ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	83
ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	83
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	83
6.2 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	83
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	84
ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	84
7.1 Par rapport aux limites séparatives	84
7.2 Implantations différentes	84
ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	84
ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	85
11.1 Aspect général du bâti	85
11.2 Les clôtures	86
11.3 La végétation	86
11.4 Le bâti ancien	86
ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	86
ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	87
ARTICLE Ar 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	87
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	88
1 ZONE NPB	88
ARTICLE NPB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	88
ARTICLE NPB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	88
2.1 Les constructions agricoles	89
2.2 Autres constructions	91
ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE	92
3.1 Accès	92

3.2 Voirie	92
ARTICLE NPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	92
4.1 Eau potable	93
4.2 Assainissement.....	93
4.2.1 Eaux usées.....	93
4.2.2 Eaux pluviales.....	93
4.3 Réseaux divers.....	93
ARTICLE NPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	94
ARTICLE NPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	94
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.....	94
6.2 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	94
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	94
ARTICLE NPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	95
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	95
7.2 Implantations différentes.....	95
ARTICLE NPB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	95
ARTICLE NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	95
ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	96
11.1 Aspect général du bâti.....	96
11.2 Les clôtures	96
11.3 La végétation	96
11.4 Le bâti ancien	96
ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	97
ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	97
13.1 Protection des boisements et des haies.....	97
13.2 Plantations	97
ARTICLE NPB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	98
2 ZONE Np	99
ARTICLE Np 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	99
ARTICLE Np 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	99
ARTICLE Np 3 à 5	99
ARTICLE Np 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	99
ARTICLE Np 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	99
ARTICLE Np 8 à 12	99
ARTICLE Np 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	100
ARTICLE Np 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	100

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
- article 14 : coefficient d'occupation des sols

1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

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.

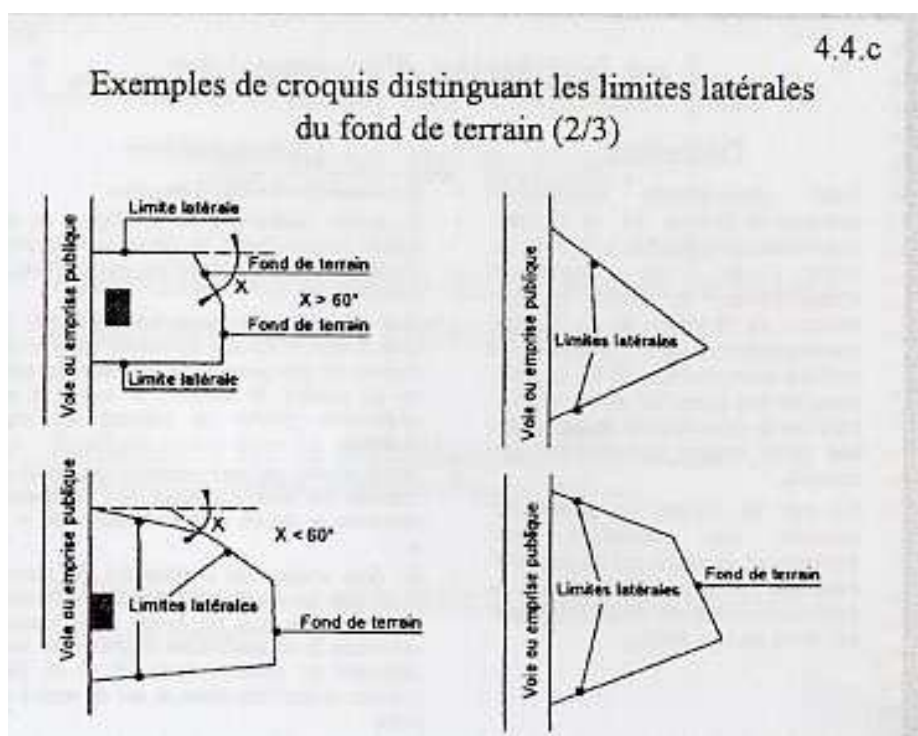
2.6 Fonds de terrain

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.

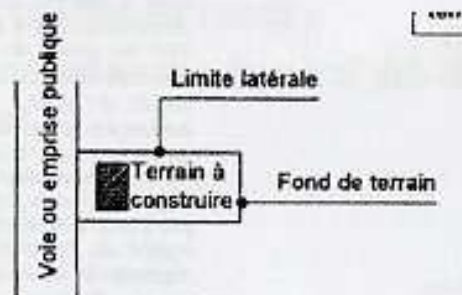
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

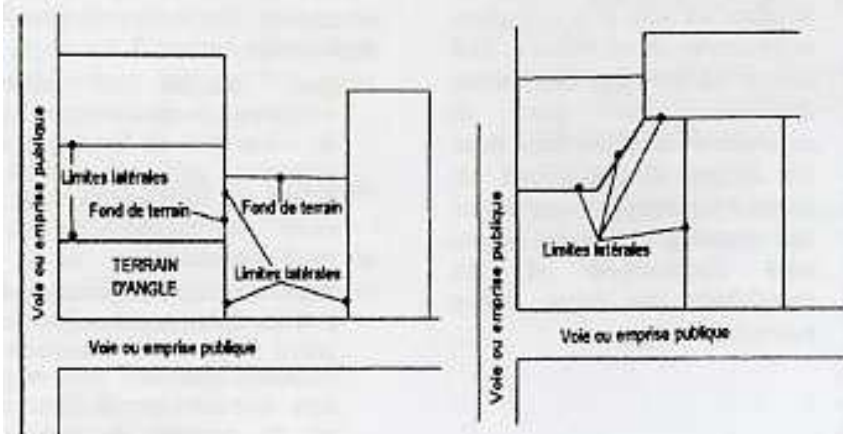
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

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

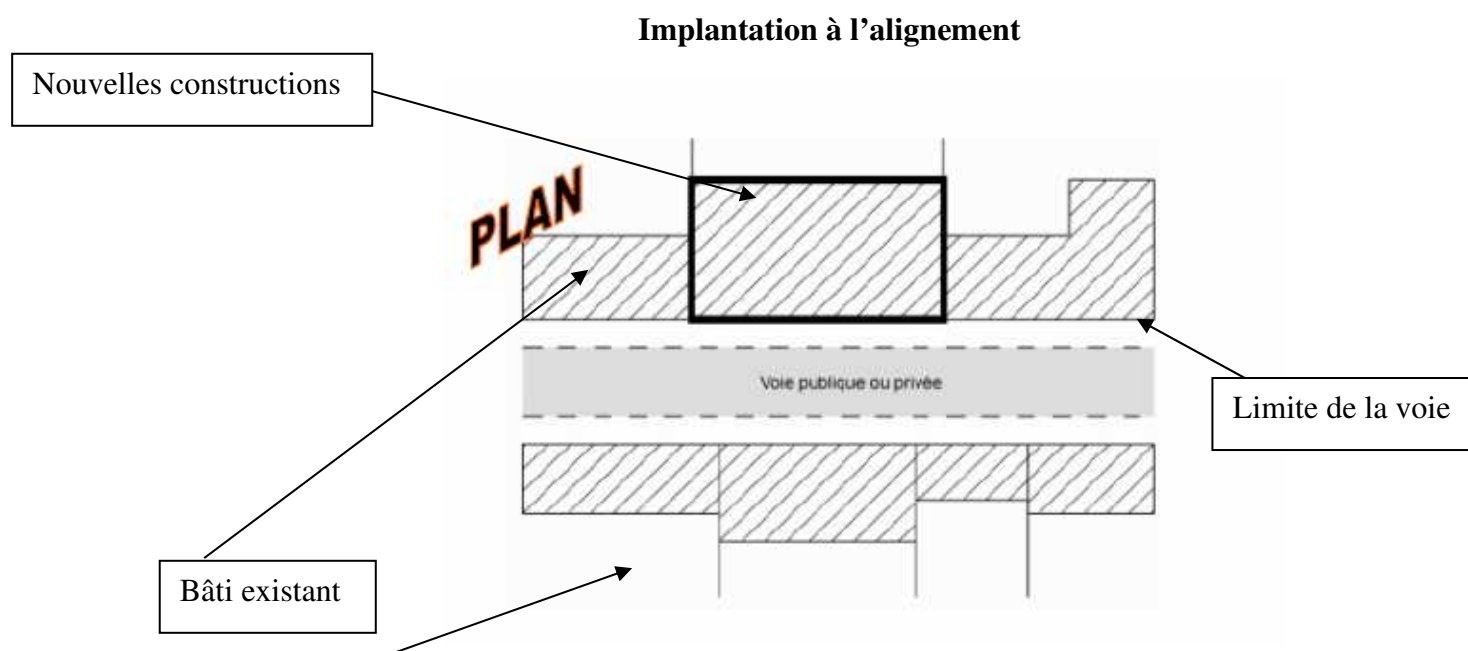
Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une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

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

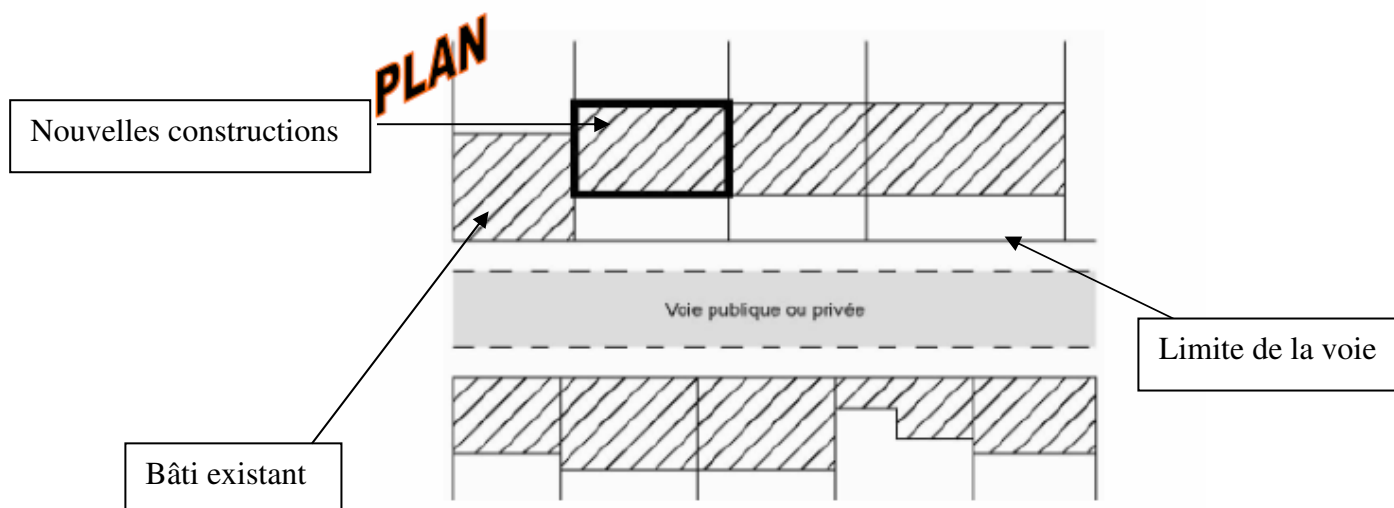
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L 123.2 ou L 123.3, conçues ou ouvertes à la circulation 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.

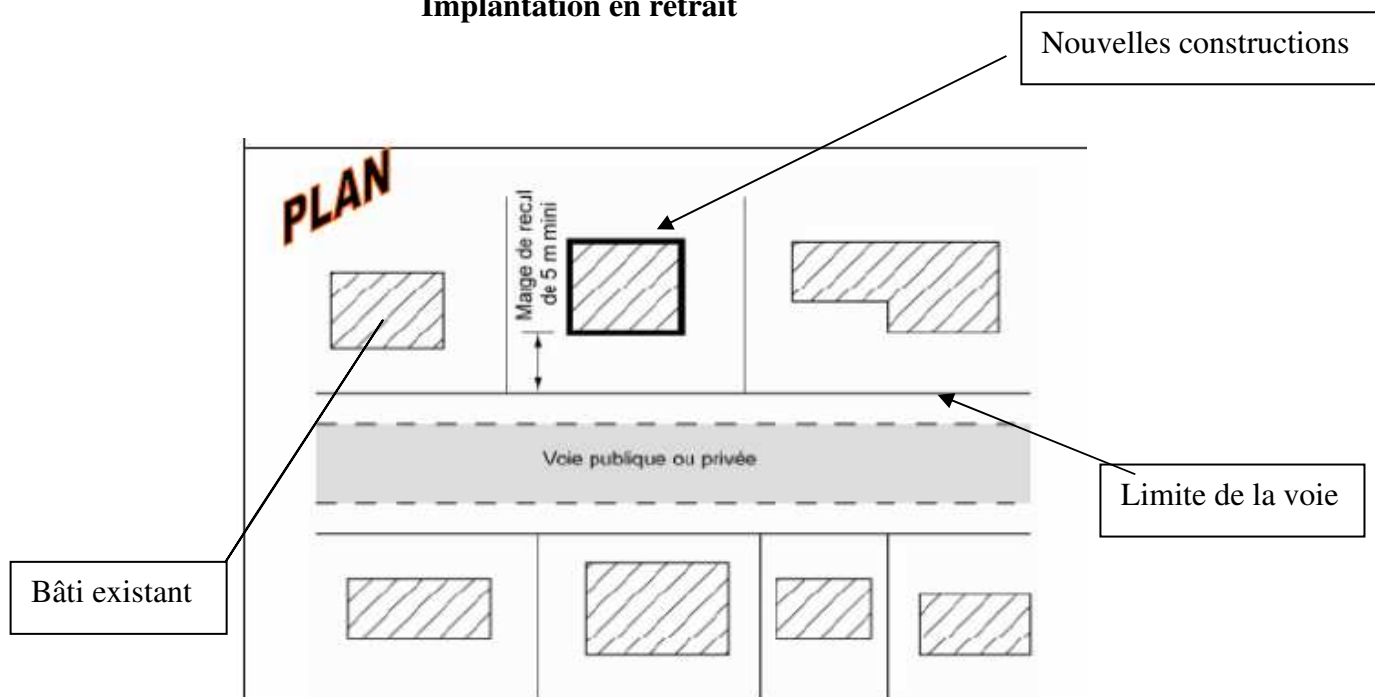
Exemples d'implantation par rapport à la voie :



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 po-

table, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 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 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, 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 trapézoïdale où la construction sera implantée.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. Les caractéristiques d'urbanisation sont denses et le bâti est le plus souvent réalisé à l'alignement sur un parcellaire généralement étroit.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Tout bâtiment du centre bourg est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer. La zone UC est soumise au permis de démolir.

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

Les 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.

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 bâtiments agricoles

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs

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

L'ouverture de carrières et de mines

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE UC 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,
Les constructions liées aux services
Les piscines couvertes et découvertes

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 des 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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

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 à défaut 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 adapté.

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 ...), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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...).

4.3 Réseaux divers

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.

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

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 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 nouvelles constructions se feront à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou à l'alignement du bâti existant

Dans le cas où la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur minimale de 1.80 m, la construction ou une partie de la construction peut être implantée en retrait de l'alignement avec un minimum de 1 m avec un maximum de 5 m.

Pour les parcelles d'angle, la limite d'implantation des constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit respecter un pan symétrique de 5m minimum à l'intersection des voies.

Il pourra être également admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un mur de clôture, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 m, assure la continuité du bâti.

Les bâtiments annexes s'implanteront à l'alignement de la voie ou à l'alignement des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes s'implanteront à l'alignement des voies, aux emprises publiques et réseaux divers ou à l'alignement de la construction

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en cœur d'îlot.

6.2 Voies piétonnes et autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon le même 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 UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, les constructions s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum.

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

7.2 Par rapport aux fonds de terrain

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 1 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

7.3 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 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, liés à une habitation, y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 9 m à l'égout du toit.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0.50 m de la corniche voisine

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture de la région.

11.2 Bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les bâtiments en pierre ou en terre antérieurs au XX^{ème} siècle sont, à priori, éléments du patrimoine communal et sauvegardés au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme.

Toute destruction totale ou partielle devra être motivée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

11.3 La végétation

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

11.4 Les clôtures

Les clôtures non obligatoires seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant et les hauteurs environnantes.

Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, tels que les murs en pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

11.4.1 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m sauf exception du fait d'un dénivellement

Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

En cas de mur de soutènement, il pourra être ajouté une clôture, l'ensemble aura une hauteur maximale de 1,20 m, le mur de soutènement sera accompagné d'une haie de végétaux

11.4.2 Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement

Les clôtures composées d'un grillage seul sont autorisées, en cas de dénivellement, un mur de soutènement peut être autorisé.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux roues 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.

12.1 Pour l'habitat collectif

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec au minimum une place par logement
Pour les deux roues, 1 m² par logement

12.2 Pour l'habitat individuel

Deux places de stationnement par logements
Pour les opérations groupées, il sera ajouté une place extérieure par tranche de 4 logements

12.3 Pour le logement locatif avec prêts aidés par l'état

Il n'est pas imposé de place de stationnement, il pourra être cependant réalisé une place de stationnement par logement.

12.4 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

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

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

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

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone UE est soumise au permis de démolir.

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

Les 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.

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

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

Les bâtiments agricoles.

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

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières et de mines

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

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,

Les constructions liées aux services

Les piscines couvertes et découvertes

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 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.

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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

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 à défaut 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 adapté.

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 ..), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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...).

4.3 Réseaux divers

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.

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 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 constructions se feront :

- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée

Les bâtiments annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

6.2 Voies piétonnes et autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

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 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.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, les constructions s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum.

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

7.2 Par rapport aux fonds de terrain :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.5 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

7.3 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 des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes, liés à une habitation, y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations et bâtiments annexes) est limitée à 80% de la parcelle.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout du toit.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0.50 m de la corniche voisine

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture de la région.

11.2 Bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les bâtiments en pierre ou en terre antérieurs au XX^{ème} siècle sont, à priori, éléments du patrimoine communal et sauvegardés au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme.

Toute destruction totale ou partielle devra être motivée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

11.3 La végétation

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

11.4 Les clôtures

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

Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, tels que les murs en pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

11.4.1 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m sauf exception du fait d'un dénivellement

Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres.

En cas de mur de soutènement, il pourra être ajouté une clôture, l'ensemble aura une hauteur maximale de 1,20 m, le mur de soutènement sera accompagné d'une haie de végétaux

11.4.2 Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement

Les clôtures composées d'un grillage seul sont autorisées, en cas de dénivellement, un mur de soutènement peut être autorisé.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux roues 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.

12.1 Pour l'habitat collectif

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec au minimum une place par logement

Pour les deux roues, 1 m² par logement

12.2 Pour l'habitat individuel

Deux places de stationnement par logements

Pour les opérations groupées, il sera ajouté une place extérieure par tranche de 4 logements

12.3 Pour le logement locatif avec prêts aidés par l'état

Il n'est pas imposé de place de stationnement, il pourra être cependant réalisé une place de stationnement par logement.

12.4 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres

- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement

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

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet ; des espaces verts communs (hors bassin tampon) aménagés et plantés, représentant au minimum 20 % de la surface de l'opération devront être intégrés au projet

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

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

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique 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.

Sur les zones humides : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

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 y compris les équipements socio culturels

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone UL

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 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.

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

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...).

4.3 Réseaux divers

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.

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 UL 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 se feront à l'alignement et ou avec un retrait 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

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 UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait de 3 m minimum.

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 de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

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

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Clôtures

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

11.3 Végétation

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

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.

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 Zone 1 AUE

On retrouve trois sous zones 1 AUE avec des prescriptions particulières pour certains articles.

La Zone 1 AUEc zone est à dominante commerciale avec une mixité du bâti commerces / habitat ou du bâti uniquement commercial.

Les Zones 1AUEh sont des zones d'accueil futur de l'habitat avec des particularités selon leur indice 1 ou 2 :

Zone 1 AUEh1 zone à dominante d'habitat composée de collectifs, et ou de maisons accolées et ou de logements intermédiaires (semi-collectifs).

Zone 1 AUEh2 zone à dominante d'habitat composée majoritairement de maisons individuelles pouvant être ou non accolées et éventuellement complétée de collectifs et/ou de logements intermédiaires (semi-collectifs).

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

Les 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.

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

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

Les bâtiments agricoles.

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

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières et de mines

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

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

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou foncières d'utilisation prochaine du site :

Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.
Le bâti lié aux commerces, les bureaux et l'artisanat devra s'intégrer parfaitement à son environnement

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

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

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, no-

tamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi-tour, sauf dans le cas d'une voie d'un linéaire inférieure à 30 mètres.

ARTICLE 1 AUE 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 ...), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit

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)

4.3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.

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

6.1 Règles générales

En zone 1 AUEc, les constructions s'effectueront en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie.

En zone 1 AUEh1, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la rue du Lavoir. Toutefois, pour 30% du linéaire de façade donnant sur la rue du Lavoir, il est autorisé un recul de maximum 3m par rapport à la voie. Le dernier niveau de la construction peut également observer un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement de la rue du Lavoir.

Par rapport aux autres voies ou autres emprises publiques, les constructions s'effectueront en retrait de 1 m minimum.

En zone 1 AUEh2, les constructions s'implanteront à l'alignement ou à une distance de 2m minimum de recul, par rapport aux voies et autres emprises publiques.

6.2 Règles alternatives

En zone 1 AUEc :

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construites 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.

En zone 1 AUEh1 : pour les abris de jardin, il est imposé une implantation en recul de 1 mètre minimum par rapport aux emprises publiques ne comprenant pas de voie ouverte à la circulation automobile (le recul est maintenu à 3m minimum par rapport aux voies recevant des véhicules motorisés).

En zone 1 AUEh2 : pour les abris de jardin, il est imposé une implantation en recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble des règles générales (6.1) ne s'appliquent pas aux locaux techniques publics ou assimilés publics (poste de transformation électrique...).

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

7.1 Par rapport aux limites latérales

En zone 1 AUEc, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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

En zones 1 AUEh1 et 1 AUEh2, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative latérale, elles doivent observer un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative.

7.2 Par rapport aux fonds de terrain, lorsque celui-ci correspond à une limite séparative :

En zones 1 AUEc et 1 AUEh1 :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de terrain, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3m50 (l'implantation de bâti-

ments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons).

En zone 1 AUEh2 : lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de fond de parcelle, il doit être observé un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative.

7.3 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.

En zone 1 AUEh2, les abris de jardins pourront être implantés en limite ou retrait de 1m minimum de toutes limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes, liés à une habitation, y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations et bâtiments annexes) est limitée à 80% de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

En zone 1 AUEc :

La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat et au commerce est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

En zone 1 AUEh1 :

La hauteur totale maximale des constructions de premier rang (*constructions constituant le front bâti le plus proche de la rue du Lavoir*) ne peut excéder 15m par rapport au niveau de la voie de la rue du Lavoir. Par ailleurs, la hauteur maximale des façades des constructions de premier rang ne pourra dépasser 9m par rapport à cette même voie.

Les autres constructions dites de second rang correspondant aux constructions situées à l'arrière des constructions de premier rang sont limitées à une hauteur totale de 3m50 par rapport au terrain naturel (*terrain existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement*).

En zone 1AUEh2 :

La hauteur maximale de la construction principale (*bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de construction ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction*) ne peut excéder 11m, par rapport au niveau de son rez-de-chaussée. Par ailleurs, la hauteur maximale des façades de la construction principale, par rapport au niveau de son rez-de-chaussée, est limitée à 5m20 à l'égout du toit pour les toitures double pans ou 4 pans, 7m00 pour les volumes couverts d'une toiture mono pente et 6m80 à l'acrotère.

Les autres constructions sont limitées à une hauteur totale de 3m00 et cette hauteur est réduite à 2m50 pour les abris de jardin isolés (*abris de jardin non attenants à un autre bâtiment*).

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Toiture – couverture

En zone 1AUEh2 :

- Les toitures à deux versants auront obligatoirement une pente de 45° et seront réalisées en ardoise ou dans un matériau présentant le même aspect et la même teinte avec une faîtière en terre cuite demi-ronde de teinte ardoise ou de teinte brune ou bien un faîtage traité en lignolet.
- Les toitures mono pente (pouvant être courbe) sont autorisées sous réserve d'être réalisées, soit en zinc naturel pouvant être prépatiné, soit en prélaq tôle PLX (d'aspect zinc ou de teinte gris ardoise) soit en bac acier mais uniquement si le bac acier est de teinte gris ardoise ou bien dans un matériau présentant le même aspect, la même teinte et la même mise en œuvre que l'un de ces trois matériaux. Les autres matériaux ou teintes ne sont pas autorisés pour les couvertures mono-pente ; toutefois la couverture d'un volume secondaire en appentis pourra aussi être réalisée en ardoise ou bien en matériaux présentant le même aspect et même teinte que l'ardoise, si le volume principal de la construction est couvert d'ardoises.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de mettre en place des dispositifs de finition d'acrotère (couvertines, bavettes...).
- Les toitures à 4 pans de type pointe de diamant sont uniquement autorisées pour couvrir des volumes bâtis qui sont implantés en retrait de 2m minimum de toutes limites séparatives du lot. Elles seront réalisées en ardoise naturelle, en zinc ou en matériaux présentant le même aspect et la même mise en œuvre que l'ardoise ou le zinc.

Tout autre matériau de couverture sera uniquement autorisé s'il est dissimulé derrière un acrotère horizontal.

En zones 1AUEh1 et 1AUEh2, l'abri de jardin, s'il est isolé sur la parcelle (c'est-à-dire s'il n'est pas intégré ou accolé à la construction principale (*bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de construction ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction*) ou au garage

ou à un éventuel car port), sera obligatoirement réalisé à toit plat ou sa couverture sera cachée derrière un acrotère horizontal.

Façade

En zones 1AUEh1 et 1AUEh2 :

Les enduits et bardages de façade de couleur blanche sont interdits.

L'abri de jardin, s'il est isolé sur la parcelle (c'est-à-dire s'il n'est pas intégré ou accolé à la construction principale (*bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de construction ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction*) ou au garage ou à un éventuel car port) sera obligatoirement réalisé en bois de teinte naturelle.

11.2 Végétation

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

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

11.3 Les clôtures

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

Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, tels que les murs en pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

11.3.1 En zone 1AUEc et 1AUh1, Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement.

11.3.2 En zones 1AUEh2, les clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit d'une haie composée d'essences arbustives variées ;
- soit d'une haie composée d'essences arbustives variées doublée d'un grillage à claire-voie de teinte verte ou grise sombre à maille carrée ou rectangulaire fixé sur

des piquets en bois de teinte naturelle ou piquets en métal de même couleur que le grillage ;

- soit d'une haie composée d'essences arbustives variées doublée d'un treillis soudé vert ou gris sombre fixé sur poteaux de même couleur.

Les éventuels grillages ou treillis soudés auront une hauteur maximale de 1m20.

Les murs ne sont autorisés en limite de lot qu'uniquement s'ils sont justifiés par un soutènement de terre et sont alors limités à la hauteur de terre à soutenir. Ils devront obligatoirement être enduits, s'ils sont réalisés en parpaings.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec au minimum une place par logement

Pour les deux roues, 1 m² par logement

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés l'environnement

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1 AUE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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.

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,

La création de constructions liées à l'habitat

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

Les champs photovoltaïques

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

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.

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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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 adapté.

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...).

4.3 Réseaux divers :

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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 la séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait de 5m minimum.

7.2 Cas particuliers

Sur des parcelles de moins de 20 m de largeur, ou dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ce recul, la construction sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

7.3 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.
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension mesurées d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En cas de réalisation de plusieurs bâtiments sur une même propriété, ceux-ci devront être conçus de manière à constituer un ensemble en harmonie et en continuité de style

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

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 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

Les surfaces libres en retrait de l'alignement et en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement seront traités avec un aménagement paysager

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

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

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

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

ARTICLE 1 AUA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE 1 AUL

La zone 1 AUL est une zone accueillant à terme des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique 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 1 AUL 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 y compris les équipements socio culturels

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone 1 AUL

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone 1 AUL ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

ARTICLE 1 AUL 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.

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 AUL 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 réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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 :

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...).

4.3 Réseaux divers

(Électricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 AUL 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 AUL 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 se feront à l'alignement et ou avec un retrait 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

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 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait de 3 m minimum.

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 de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Clôtures

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

11.3 Végétation

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

ARTICLE 1 AUL 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.

ARTICLE 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 ZONE 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

La création de voies et réseaux, les travaux de viabilisation liés à l'aménagement future de la zone

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 l'alignement de la voie

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum.

ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 12

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

ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

1 ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes.

Il peut être refusé dès lors qu'il compromet ou fait peser des contraintes plus fortes sur les exploitations agricoles.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole à l'exception de celles prévues à l'article A 2

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

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

Les champs photovoltaïques

Sur les zones humides : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Les exhaussements et les affouillements sont interdits sur les cours d'eau identifiés à l'inventaire des cours d'eau, sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à

rétablir et améliorer des continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue.

ARTICLE A 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 agricoles :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du PLU sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

Les installations agricoles nouvelles pourront être créées dans la zone non aedificandi liée à la station d'épuration.

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et Ar) sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les extensions des installations agricoles pourront être étendus dans la zone non aedificandi liée à la station d'épuration.

L'extension des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante + 20 m² dans une limite d'extension maximale de 60 m².

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 fonctionnement d'un site de production, au regard de la nature de la production agricole pratiquée et de son importance
- la création du logement de fonction ne sera acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation en cas de création d'un nouveau siège agricole
- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et 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
- l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²
- en cas de construction neuve, le logement sera 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.
- en cas de logement issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce dernier 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.
- en cas de besoin d'un second logement de fonction, celui ci sera admis sous la forme d'un local de gardiennage (bureau, pièce de repos et sanitaires) attenant ou incorporé à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

d) diversification de l'activité agricole

Les 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 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 activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

2.2 Autres constructions autorisées

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

Les chemins piétonniers ainsi que le mobilier urbain (balisage des chemins de randonnées et panneaux indicatifs) destinés à l'accueil et à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture du site au public sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement

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 bâtiments annexes 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 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.

Aucun nouvel accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation (RD 41)

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 aux règlements en vigueur.

Un bâtiment agricole nouveau peut être alimenté le cas échéant par un forage.

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

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 de la construction

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

4.3 Réseaux divers

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.

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

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 logements se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Les implantations des bâtiments agricoles se feront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie

6.2 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum.

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

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 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.

6.4 Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait de 3 m minimum.

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 prolon-

gement 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

Les extensions des logements de fonction sont autorisées mais limités à 20 m² + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction dans une limite d'extension maximale de 60 m²

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m²

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des installations agricoles est limitée à 15 m au faîtage excepté certains éléments tels que les silos limités à 25 m au point le plus haut

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir
Elles doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré existantes.

Les clôtures en tôle, plaques de ciment nu, parpaings nus ne sont pas autorisés.

11.3 La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

11.4 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées ou supprimées

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les bâtiments en pierre ou en terre antérieurs au XX ème siècle sont, à priori, éléments du patrimoine communal et sauvegardés au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme.

Toute destruction totale ou partielle devra être motivée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

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.123-1-7 du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable

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

13.2 Plantations

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation de végétaux d'essences locales variées

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Ar

La zone Ar comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole existe et peut se développer.

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes.

Il peut être refusé dès lors qu'il compromet ou fait peser des contraintes plus fortes sur les exploitations agricoles.

La zone Ar comprend une sous zone Ara dédiée à l'accueil d'activités liées à l'artisanat, des règles particulières s'appliquent à la zone Ara.

ARTICLE Ar 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 Ar 2

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

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

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs

Les dépôts divers, dépôts de voitures, ferrailles....

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

En zone Ara, la construction d'un logement de fonction n'est pas autorisée

Sur les zones humides : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Les exhaussements et les affouillements sont interdits sur les cours d'eau identifiés à l'inventaire des cours d'eau, sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer des continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue.

ARTICLE Ar 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 agricoles :

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU et Ar du PLU sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

L'extension des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante + 20 m² dans une limite d'extension maximale de 60 m².

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 fonctionnement d'un site de production, au regard de la nature de la production agricole pratiquée et de son importance
- la création du logement de fonction ne sera acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation en cas de création d'un nouveau siège agricole
- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et 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
- l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²
- en cas de construction neuve, le logement sera 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.
- en cas de logement issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce dernier 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.
- en cas de besoin d'un second logement de fonction, celui ci sera admis sous la forme d'un local de gardiennage (bureau, pièce de repos et sanitaires) attenant ou incorporé à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

d) diversification de l'activité agricole

Les 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 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 activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

2.2 Les constructions existantes en zone Ar et Ara

a) Les habitations existantes en zone Ar et Ara

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

Les extensions des habitations existantes seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m²

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

b) Les bâtiments annexes en zone Ar et Ara

Les bâtiments annexes hors terrain nu sont autorisés dans les limites de l'article Ar 9 et Ar 10

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

2.3 Le changement de destination en zone Ar et Ara

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

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

L'extension des constructions liées à un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m²

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

- une structure traditionnelle en bon état 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

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture originelle et de la volumétrie du bâti originel traditionnel environnant

2.4 Autres constructions autorisées en zone Ar et Ara

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 couvertes et découvertes privées

En zone Ara, il sera admis un local de gardiennage (bureau, pièce de repos et sanitaires) attenant ou incorporés à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

ARTICLE Ar 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 l'immeuble ou ensemble d'immeubles 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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation (RD 41)

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 Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage, par un puits.

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

(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

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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...).

4.3 Réseaux divers

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ar 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.

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

ARTICLE Ar 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 bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Les implantations des logements se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Les implantations des bâtiments agricoles se feront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie

6.2 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum.

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 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.

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 Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait de 3 m minimum.

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 Ar 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 Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière

L'extension des habitations existantes et des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m².

L'extension des constructions liées à un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m²

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m²

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

En Ar la hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m au faîtage

En Ara, la hauteur maximale des locaux d'activité et bâtiments annexes doit être en harmonie avec le bâti existant

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

La hauteur maximale des installations agricoles est limitée à 15 m au faîtage excepté certains éléments tels que les silos limités à 25 m au point le plus haut

ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

11.3 La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

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.

11.4 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les bâtiments en pierre ou en terre antérieurs au XX^{ème} siècle sont, à priori, éléments du patrimoine communal et sauvegardés au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme.

Toute destruction totale ou partielle devra être motivée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit rester accessible en permanence en bordure de voie afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales

Des plantations d'essences locales variées seront réalisés en accompagnement des es dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances

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

ARTICLE Ar 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE NPB

La zone NPB est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Seiche et de l'Ise, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE NPB 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 NPB 2

Sur les zones humides : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Les exhaussements et les affouillements sont interdits sur les cours d'eau identifiés à l'inventaire des cours d'eau, sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer des continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

2.1 Les constructions agricoles

a) Nouvelles constructions et installations agricoles

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU et Ar du PLU sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier,) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

Les installations agricoles nouvelles pourront être créées dans la zone non aedificandi liée à la station d'épuration.

b) Extension des constructions et installations agricoles existantes

Les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU, Ar) sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les extensions des installations agricoles pourront être étendus dans la zone non aedificandi liée à la station d'épuration.

L'extension des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante + 20 m² dans une limite d'extension maximale de 60 m².

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 fonctionnement des exploitations
- la création du logement de fonction ne sera acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation en cas de création d'un nouveau siège agricole
- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments et 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
- l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²
- en cas de construction neuve, le logement sera 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.
- en cas de logement issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce dernier 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.
- en cas de besoin d'un second logement de fonction, il sera admis un local de gardiennage (bureau, pièce de repos et sanitaires) attenant ou incorporés à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

d) diversification de l'activité agricole

Les 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 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 activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

2.2 Autres constructions

a) Les habitations existantes

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

Les extensions des habitations existantes seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m²

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

b) Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes hors terrain nu sont autorisés dans les limites de l'article NPB

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

c) Le changement de destination

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

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

L'extension des constructions liées à un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m²

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

- une structure traditionnelle en bon état 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

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture originelle et de la volumétrie du bâti originel traditionnel environnant

d) Autres constructions autorisées

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement y compris l'extension de la station d'épuration et la création de nouvelles stations d'épuration ainsi que des installations liées.

Les piscines individuelles couvertes et découvertes privées

ARTICLE NPB 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 l'immeuble ou ensemble d'immeubles 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 NPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Un bâtiment agricole peut être alimenté le cas échéant par un forage, par un puits.

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

(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 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 ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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...).

4.3 Réseaux divers

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPB 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.

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

ARTICLE NPB 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 bâtiments annexes se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

6.2 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum.

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 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.

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 NPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait de 3 m minimum.

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 NPB 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 NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m².

L'extension des constructions liées à un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m²

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les équipements d'intérêt collectif

ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4 m au faîtage

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif

ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Les clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

11.3 La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

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.

11.4 Le bâti ancien

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les bâtiments en pierre ou en terre antérieurs au XX^{ème} siècle sont, à priori, éléments du patrimoine communal et sauvegardés au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme.

Toute destruction totale ou partielle devra être motivée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit rester accessible en permanence en bordure de voie afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE NPB 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.123-1-7 du CU, leur destruction est soumise à une déclaration préalable

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

13.2 Plantations

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales

Des plantations d'essences locales variées seront réalisés en accompagnement des es dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances

ARTICLE NPB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE NPp

La zone NPp constitue un espace naturel lié à un site présentant un intérêt patrimonial, historique ou archéologique qu'il convient de préserver.

ARTICLE NPp 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 NPp 2

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

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel, dans l'environnement et dans un projet de mise en valeur du monument mégalithique et de la conservation et/ou de l'étude des vestiges archéologiques enfouis :

Les affouillements nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas porter atteinte aux vestiges archéologiques.

Dans l'hypothèse d'une éventuelle rectification future de la route départementale n°99, par le département, pour la mise en valeur du site de la Roche aux Fées, il conviendra de ne pas porter atteinte aux vestiges archéologiques.

ARTICLE NPp 3 à 5

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

Les implantations des constructions agricoles se feront à l'alignement et ou avec un retrait de 1 m minimum

ARTICLE NPp 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait de 1 m minimum.

ARTICLE NPp 8 à 12

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Np 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Np 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière