

→ COMMUNE DE MAURE DE BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

Règlement

→ Dossier d'arrêt du projet

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan d'Occupation des Sols approuvé les 26 février et 14 mai 2001 modifié les 10/03/2003, 21/06/2004, 11/09/2006, 04/12/2006, 04/05/2009 révisé partiellement le 04 juillet 2005 Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2011		
Révision	17 septembre 2008	21 janvier 2013	



Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	15
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	15
2 ORGANISATION DU REGLEMENT.....	15
2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	15
2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	15
3 GRANDES DEFINITIONS	16
3.1 La surface de plancher	16
3.2 La hauteur maximale	16
3.3 Lotissements anciens	16
3.4 Unité foncière ou terrain	17
3.5 Fonds de terrain.....	17
3.6 Limites latérales.....	19
3.7 Voies ouvertes à la circulation	19
3.8 Bâtiments annexes	21
3.9 Extension	21
3.10 Activités existantes	21
3.11 Logements de fonction	21
3.12 Espaces libres communs.....	21
3.13 Constructions soumises à conditions spéciales	21
3.14 Archéologie.....	22
3.15 Ouvrages spécifiques	22
3.16 Clôtures	23
3.17 Permis de démolir.....	23
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
1 ZONE UC.....	24
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	24
ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES.....	25
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.	25
3.1 Accès	25
3.2 Voirie.....	26
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	26
4.1 Eau potable.....	26
4.2 Assainissement.....	26
4.2.1 Eaux usées :.....	26
4.2.2 Eaux pluviales :.....	27
4.3 Réseau électrique.....	27
ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	27

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	27
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	27
6.2 Règles alternatives	28
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28
7.1 Par rapport aux limites séparatives	28
7.2 Implantations différentes:.....	28
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	28
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	29
11.1 Aspect général du bâti	29
11.2 La végétation	30
11.3 Les clôtures	30
11.4 Les toitures	30
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	30
12.1 Habitations collectives	30
12.2 Habitations individuelles	31
12.3 Autres constructions	31
12.4 Cas particuliers	31
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	32
ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32
ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	32
ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32
2 ZONE UE.....	33
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	33
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	34
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.	35
3.1 Accès	35
3.2 Voirie.....	35
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	36
4.1 Eau potable :.....	36
4.2 Assainissement :.....	36
4.2.1 Eaux usées :.....	36
4.2.2 Eaux pluviales :.....	36
4.3 Réseau électrique.....	37
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	37
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	37
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	37

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	37
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
7.1 Par rapport aux limites séparatives	38
7.2 Implantations différentes:	38
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	38
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	39
11.1 Aspect général du bâti	39
11.2 La végétation	39
11.3 Les clôtures	39
11.4 Les toitures	40
11.4.1 Pente de la toiture	40
11.4.2 Couverture de la toiture	40
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	40
12.1 Opérations d'ensemble	40
12.2 Habitations collectives	40
12.3 Habitations individuelles	41
12.4 Autres constructions	41
12.5 Cas particuliers	41
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	41
ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE UCE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	42
ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	42
3 ZONE UL	43
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	43
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	43
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE	44
3.1 Accès	44
3.2 Voirie	44
ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
4.1 Eau potable :	44
4.2 Assainissement :	45
4.2.1 Eaux usées :	45
4.2.2 Eaux pluviales :	45
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	45
ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	45
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	45
6.2 Règles alternatives	45

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	46
7.1 Par rapport aux limites séparatives	46
7.2 Implantations différentes:.....	46
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	46
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	46
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	47
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	47
ARTICLE UL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	47
ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	47
ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	47
4 ZONE UA.....	48
ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	48
Sont interdits en zone UAa et UAi	48
ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	49
2.1 En zone UAa.....	49
2.2 En zone UAi.....	49
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.	50
3.1 Accès	50
3.2 Voirie.....	50
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEaux.....	51
4.1 Eau potable :.....	51
4.2 Assainissement :	51
4.2.1 Eaux usées :.....	51
4.2.2 Eaux pluviales :.....	51
4.3 Réseau électrique.....	52
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	52
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEaux DIVERS.	52
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	52
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	52
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	53
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	53
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	53
11.1 Aspect général du bâti	53
11.2 La végétation	53

11.3 Les clôtures	53
ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	54
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	54
ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	54
ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	54
ARTICLE UA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	54
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
1 ZONE 1 AUC	55
ARTICLE 1 AUC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	55
ARTICLE 1 AUC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	56
ARTICLE 1 AUC 3 ACCES ET VOIRIE.....	56
3.1 Accès	56
3.2 Voirie.....	57
ARTICLE 1 AUC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	57
4.1 Eau potable.....	57
4.2 Assainissement.....	57
4.2.1 Eaux usées :.....	57
4.2.2 Eaux pluviales :.....	58
4.3 Réseau électrique et de téléphone	58
ARTICLE 1 AUC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	58
ARTICLE 1 AUC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	58
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	58
6.2 Règles alternatives	59
ARTICLE 1 AUC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	59
7.1 Par rapport aux limites séparatives	59
7.2 Implantations différentes:.....	59
ARTICLE 1 AUC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	59
ARTICLE 1 AUC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	60
ARTICLE 1 AUC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE 1 AUC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	60
11.1 Aspect général du bâti	60
11.2 La végétation	61
11.3 Les clôtures	61
11.4 Les toitures	61
ARTICLE 1 AUC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	61
12.1 Habitations collectives	61
12.2 Habitations individuelles	62
12.3 Autres constructions	62
12.4 Cas particuliers	62

ARTICLE 1 AUC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	63
ARTICLE 1 AUC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
ARTICLE 1 AUC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	63
ARTICLE 1 AUC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	63
2 ZONE 1 AUE	64
ARTICLE 1 AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	64
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	65
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.....	66
3.1 Accès	66
3.2 Voirie.....	66
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	67
4.1 Eau potable :.....	67
4.2 Assainissement :	67
4.2.1 Eaux usées :.....	67
4.2.2 Eaux pluviales :.....	67
4.3 Réseau électrique et téléphone	68
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	68
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	68
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	68
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	68
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	69
7.1 Par rapport aux limites séparatives	69
7.2 Implantations différentes:.....	69
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	69
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	70
11.1 Aspect général du bâti	70
11.2 La végétation	70
11.3 Les clôtures	70
11.4 Les toitures	71
11.4.1 Pente de la toiture.....	71
11.4.2 Couverture de la toiture	71
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	71
12.1 Opérations d'ensemble	71
12.2 Habitations collectives	71
12.3 Habitations individuelles	72
12.4 Autres constructions	72
12.5 Cas particuliers	72

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	72
ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	73
ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	73
ARTICLE 1 AUE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	73
3 ZONE 1 AUA	74
ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	74
ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	75
ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.....	75
3.1 Accès	75
3.2 Voirie.....	76
ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	76
4.1 Eau potable :.....	76
4.2 Assainissement :	76
4.2.1 Eaux usées :.....	76
4.2.2 Eaux pluviales :.....	77
4.3 Réseau électrique et téléphone	77
ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	77
ARTICLE 1 AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	77
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	77
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	78
ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	78
ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	78
ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	78
ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	78
11.1 Aspect général du bâti	78
11.2 La végétation	79
11.3 Les clôtures	79
ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	79
ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	79
ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	80
ARTICLE 1 AUA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	80
ARTICLE 1 AUA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	80
4 ZONE 2 AU	81
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	81
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	81
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5	81

ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	81
ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	81
ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 16	82
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
ZONE A	83
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	83
1.1 Il est interdit en zone A	83
1.2 Il est interdit en zone Ae	84
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES.....	84
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :	84
2.1.1 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles.....	84
2.1.2 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants.....	85
2.1.3 Création de logements de fonction	85
2.1.4 Diversification de l'activité agricole.....	86
2.2 Autres constructions autorisées en zone A	86
2.3 Il est autorisé en zone Ae	87
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.	87
3.1 Accès	87
3.2 Voirie.....	87
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	87
4.1 Eau potable :.....	87
4.2 Assainissement :	88
4.2.1 Eaux usées :.....	88
4.2.2 Eaux pluviales :.....	88
4.3 Réseau électrique.....	88
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	88
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	89
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	89
6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales	89
6.1.2 Pour les autres voies :.....	89
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	89
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	90
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	90
7.2 Implantations différentes:.....	90
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	90
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	90
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	91

11.1 Aspect général du bâti	91
11.2 Les clôtures	91
11.3 La végétation	91
11.4 Eléments de paysage :	92
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	92
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	92
13.1 Protection des boisements et des haies	92
13.2 Plantations.....	92
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	93
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	93
ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	93
2 ZONE Ah	94
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	94
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	95
2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah	95
2.2 Les constructions existantes en zone Ah	95
2.3 Le changement de destination en zone Ah	95
2.4 Autres constructions autorisées en zone Ah	96
ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.....	96
3.1 Accès	96
3.2 Voirie.....	97
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	97
4.1 Eau potable :.....	97
4.2 Assainissement :.....	97
4.2.1 Eaux usées :.....	97
4.2.2 Eaux pluviales :.....	97
4.3 Réseau électrique.....	98
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	98
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	98
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	98
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	98
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	99
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	99
7.2 Implantations différentes:.....	99
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	99
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	99
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	99
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	100
11.1 Aspect général du bâti	100

11.2 Les clôtures	100
11.3 La végétation	100
11.4 Eléments de paysage	100
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	101
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	101
ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	101
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	101
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	101
3 ZONE Ar	102
ARTICLE Ar 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	102
ARTICLE Ar 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	103
2.1 Les constructions existantes en zone Ar	103
2.2 Le changement de destination en zone Ar	103
2.3 Autres constructions autorisées en zone Ar	103
ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE.....	104
3.1 Accès	104
3.2 Voirie.....	104
ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	105
4.1 Eau potable :.....	105
4.2 Assainissement :.....	105
4.2.1 Eaux usées :.....	105
4.2.2 Eaux pluviales :.....	105
4.3 Réseau électrique.....	105
ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	106
ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	106
6 1 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	106
6.2 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	106
ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	107
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	107
7.2 Implantations différentes:.....	107
ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	107
ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	107
ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	107
ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	108
11.1 Aspect général du bâti	108
11.2 Les clôtures	108
11.3 La végétation	108
11.4 Eléments de paysage	108
ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	109

ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	109
ARTICLE Ar 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	109
ARTICLE Ar 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	109
ARTICLE Ar 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	109
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	110
1 ZONE N	110
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	110
1.1 Il est interdit en zone N	110
1.2 Il est interdit en zone Nc	111
1.4 Il est interdit en zone Nse	111
ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	112
2.1 Il est autorisé en zone N sous réserve d'une bonne insertion dans le site	112
2.2 Il est autorisé en zone Nc	112
2.3 Il est autorisé en zone Nse	112
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES	112
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	113
4.1 Alimentation en eau	113
4.2 Assainissement.....	113
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	113
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	114
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	114
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	114
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	114
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	114
7.2 Implantations différentes:.....	114
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	115
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	115
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	115
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL	115
11.1 Aspect général du bâti	115
11.2 Clôtures	115
11.3 Eléments de paysage :	116
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	116
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	116
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	116
ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	116

ARTICLE N16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	116
2 ZONE Nr.....	117
ARTICLE Nr 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	117
1.1 Il est interdit en zone Nr.....	117
ARTICLE Nr 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	118
2.1 Les constructions existantes :.....	118
2.2 Le changement de destination :.....	118
2.3 Autres constructions autorisées :.....	118
ARTICLE Nr 3 ACCES ET VOIRIE.....	119
3.1 Accès	119
3.2 Voirie.....	119
ARTICLE Nr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	120
4.1 Eau potable :.....	120
4.2 Assainissement :.....	120
4.2.1 Eaux usées :.....	120
4.2.2 Eaux pluviales :.....	120
4.3 Réseau électrique.....	120
ARTICLE Nr 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	121
ARTICLE Nr 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	121
6 1 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	121
6 2 Autres implantations	121
ARTICLE Nr 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	122
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	122
7.2 Implantations différentes:.....	122
ARTICLE Nr 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	122
ARTICLE Nr 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	122
ARTICLE Nr 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	122
ARTICLE Nr 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	123
11.1 Aspect général du bâti	123
11.2 Les clôtures	123
11.3 La végétation	123
11.4 Eléments de paysage	123
ARTICLE Nr 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	124
ARTICLE Nr 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	124
ARTICLE Nr 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	124
ARTICLE Nr 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	124
ARTICLE Nr 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	124
3 ZONE NL	125

ARTICLE NL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	125
ARTICLE NL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	125
ARTICLE NL 3 VOIRIE ET ACCES.....	126
ARTICLE NL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	127
4.1 Alimentation en eau	127
4.2 Assainissement.....	127
4.2.1 Eaux usées.....	127
4.2.2 Eaux pluviales :.....	127
4.3 Réseau électrique.....	128
ARTICLE NL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	128
ARTICLE NL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	128
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	128
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	128
ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	129
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	129
7.2 Implantations différentes:.....	129
ARTICLE NL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	129
ARTICLE NL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	129
ARTICLE NL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	129
ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL.....	130
11.1 Aspect des constructions.....	130
11.2 Clôtures	130
11.3 Eléments de paysage :	130
ARTICLE NL 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	130
ARTICLE NL 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	130
ARTICLE NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	131
ARTICLE NL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	131
ARTICLE NL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	131

I. NOTE LIMINAIRE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Maure de Bretagne

2 ORGANISATION DU REGLEMENT

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

2.1 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

2.2 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 et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

- article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

La section 3 définit les densités.

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

3 GRANDES DEFINITIONS

3.1 La surface de plancher

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades..

3.2 La hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

3.3 Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions du Code de l'Urbanisme, 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

3.4 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.

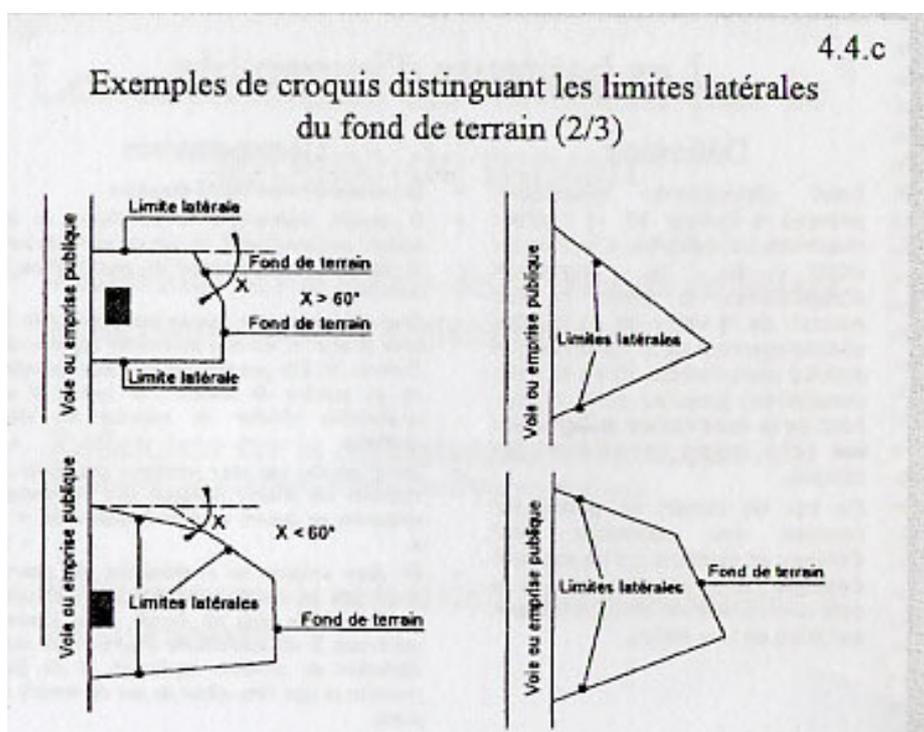
3.5 Fonds de terrain

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.

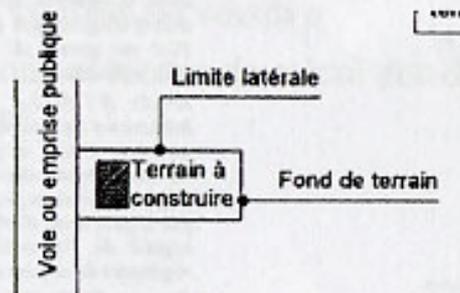
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

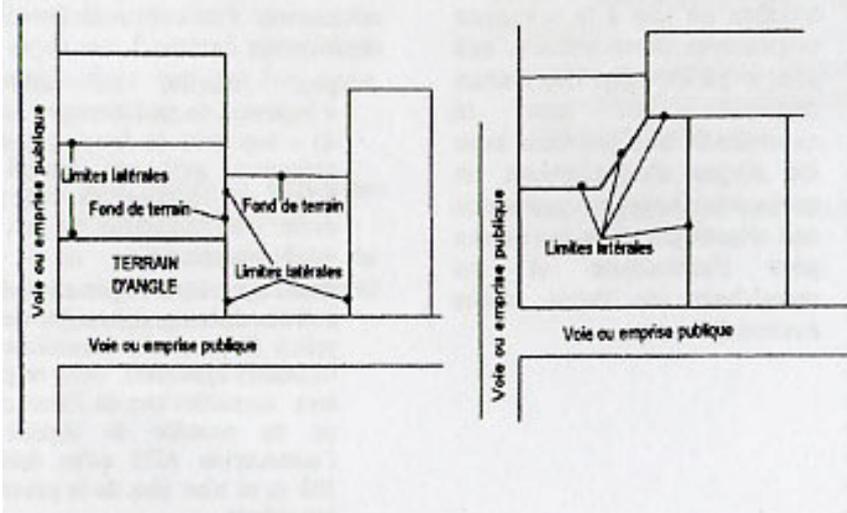
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

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)



3.6 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.

3.7 Voies ouvertes à la circulation

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

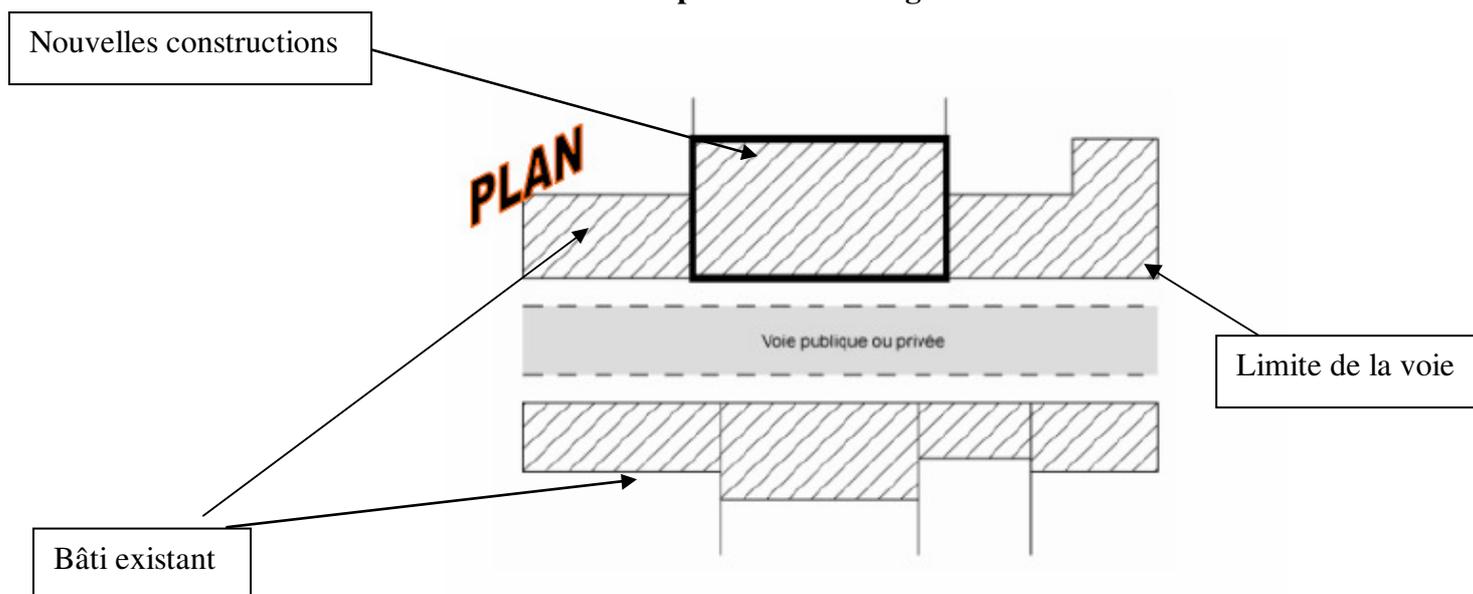
Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

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

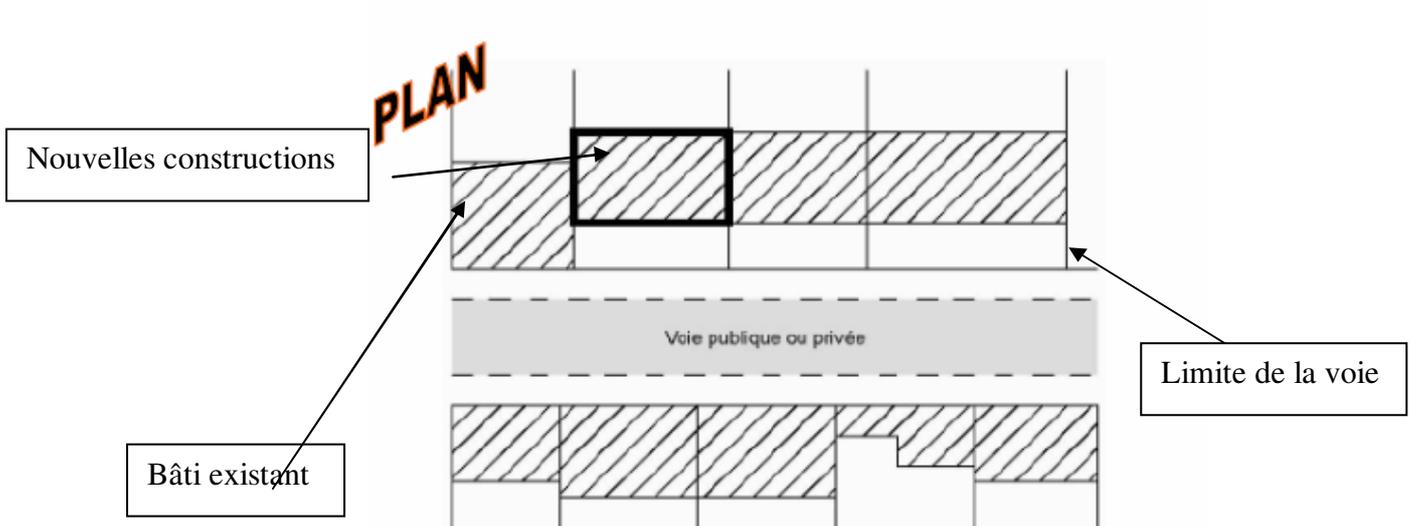
Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Exemples d'implantation par rapport à la voie :

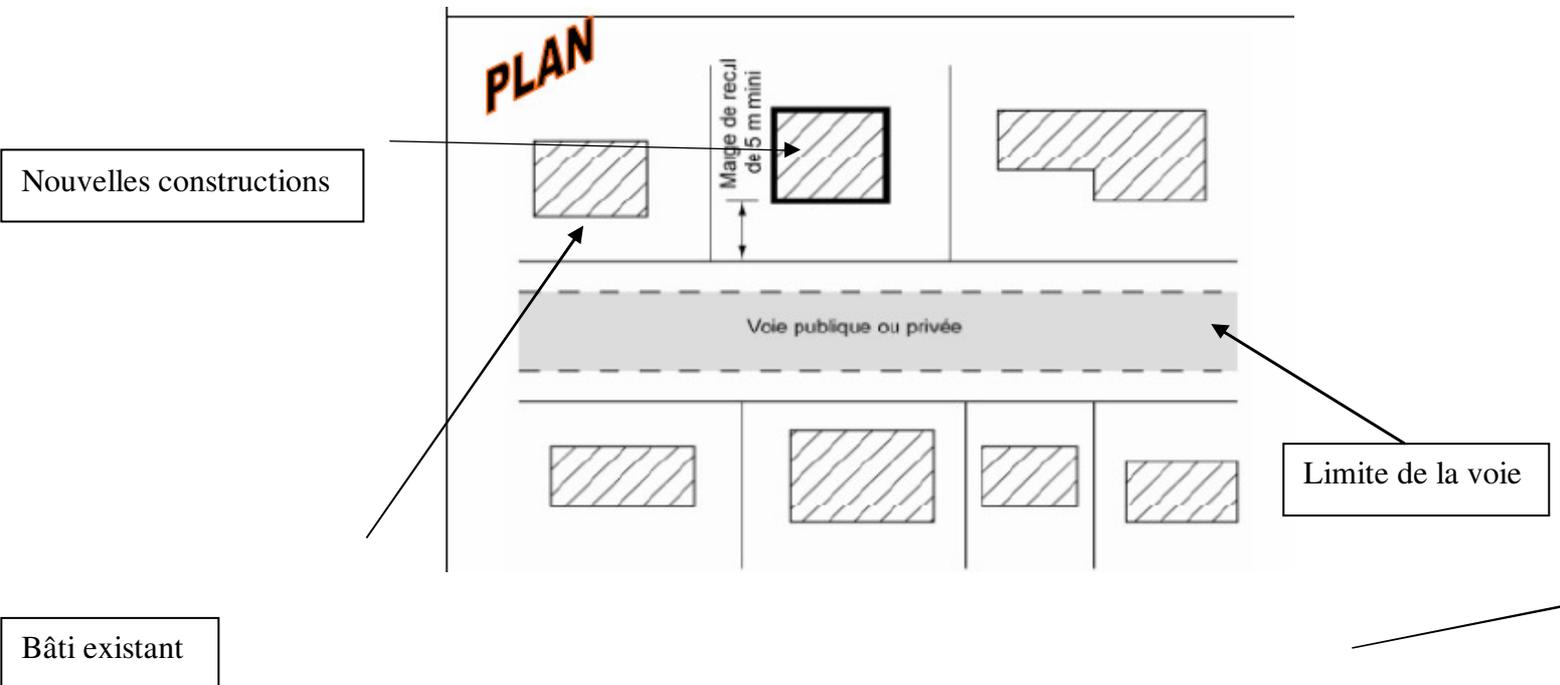
Implantation à l'alignement



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Espaces libres communs

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

3.13 Constructions soumises à conditions spéciales

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13, 14, 15 et 16 du règlement ne s'appliquent pas.

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

3.14 Archéologie

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

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

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

3.15 Ouvrages spécifiques

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

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

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

3.16 Clôtures

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

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3.17 Permis de démolir

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.451-1 s et R.451-1 s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur des périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913),
- secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation ancien, traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

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

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

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

La création d'exploitations agricoles

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

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

L'ouverture de toute carrière

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

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

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 100m des bâtiments et installations agricoles en activité.

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

Toute démolition est soumise au permis de démolir

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, les commerces, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, sont autorisées.

Toute extension du bâti existant ne devra pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m avec les installations et bâtiments agricoles en activité, excepté pour les constructions d'intérêt collectif

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement

Le bâti lié à l'artisanat sous réserve de la compatibilité avec la bonne tenue de l'habitat

L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone

Les piscines couvertes et découvertes

Les bâtiments annexes

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

Les voies nouvelles à créer auront une largeur minimale de 4 mètres

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 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.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

4.3 Réseau électrique

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

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions d'intérêt collectif

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies, de l'emprise publique, et réseaux divers

6.2 Règles alternatives

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

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

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

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

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

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

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 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

Il n'est pas fixé de règles particulières

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 9 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage

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

Les constructions sur sous sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous sol s'effectuent gravitairement ou par une pompe de relevage vers les fossés et réseaux existants.

Les sous sols seront enterrés, le rez de chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente.

Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous sol sera enterré en totalité sur au moins l'un des côtés.

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.

11.2 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, les haies seront composées d'une ou plusieurs espèces.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Le grillage seul est interdit sur le front de rue sauf accompagné d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m

11.4 Les toitures

Les toitures des constructions seront réalisées soit avec :

- des versants dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, elles seront réalisées en ardoises naturelles,
- des toitures terrasses sauf terrasses en façade de rue

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas, ni pour les extensions d'une toiture existante, ni pour les constructions de collectifs, ni pour les constructions d'intérêt public.

Les toitures des bâtiments annexes seront en harmonie avec la construction principale

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.
Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.2 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.3 Autres constructions

Constructions à usage de bureau:
Une place de stationnement par 40 m² d'emprise au sol

Constructions à usage commercial:
Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 100 m² d'emprise au sol

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.
La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

12.4 Cas particuliers

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)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées au Code l'Urbanisme

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de réalisation de constructions collectives, les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement

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.

Les aires de stockage ou de dépôt ne doivent pas être visibles de la rue.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

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

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

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

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

La création d'exploitations agricoles

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

L'ouverture de toute carrière

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage

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

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 100m des bâtiments et installations agricoles en activité.

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

Toute démolition est soumise au permis de démolir

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, l'artisanat lié à un commerce, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, les constructions liées aux équipements publics sont autorisées.

Toute extension du bâti existant ne devra pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m avec les installations et bâtiments agricoles en activité sauf pour les construction d'intérêt collectif.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement

Les aires de jeux et de stationnement de plus de 10 places

L'implantation d'activités ou d'installations classées compatible avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions.

L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone

Il est admis pour les garages automobiles professionnels, le dépôt de véhicules hors d'usage dans la limite de dix unités

Les piscines couvertes et découvertes

Les bâtiments annexes

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

Pour les voies nouvelles à créer, la largeur de l'emprise totale est de 5 mètres minimum

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 à la charge du maître d'ouvrage.

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 disposi-

tifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

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

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

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

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, 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 1 m.

7.2 Implantations différentes:

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UE 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

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage

Les constructions sur sous sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous sol s'effectuent gravitairement ou par une pompe de relevage vers les fossés et réseaux existants.

Les sous sols seront enterrés, le rez de chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente.

Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous sol sera enterré en totalité sur au moins l'un des côtés.

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.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,00 mètre.

Les clôtures végétales n'excéderont pas deux mètres de hauteur.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres

Les clôtures en parpaings non enduits ou non végétalisés, sont interdites

11.4 Les toitures

11.4.1 Pente de la toiture

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures à quatre pentes sont interdites

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas

11.4.2 Couverture de la toiture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux présentant l'aspect, la tenue, la couleur et la taille de l'ardoise.

Les couvertures des bâtiments annexes auront une couleur identique à l'ardoise

Les panneaux et ardoises photovoltaïques sont autorisés

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Opérations d'ensemble

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou groupe d'habitations, il sera exigé une place extérieure de stationnement pour 2 lots.

12.2 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.3 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.4 Autres constructions

Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 40 m² d'emprise au sol

Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m² d'emprise au sol

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

12.5 Cas particuliers

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)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées au Code l'Urbanisme

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

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

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% de la superficie totale de l'opération

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations, des aires de jeux et de stationnement seront aménagées à la charge du maître d'ouvrage.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumises à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE UCE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs, socio culturels ainsi que les extensions, 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 (sports, culture loisirs) de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone (sports, culture, loisirs).

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

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

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs y compris les équipements socio culturels

Les constructions à usage de loge de gardiens, de bureaux, de services liés à la zone et nécessaires aux activités de la zone.

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

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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 se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

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

4.2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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 la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

6.2 Règles alternatives

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

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

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 limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 ZONE UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone UA comprend deux sous zones dénommées :

- UAa correspondant aux activités artisanales
- UAi correspondant aux activités professionnelles artisanales, industrielles, commerciales, de services de toute nature

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

Sont interdits en zone UAa et UAi

Les constructions et occupations 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 constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UA-2.

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

Les résidences mobiles de loisirs.

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement de caravane isolée autre que le cas visé à l'article UA 2

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

Les constructions à usage hôtelier.

Les dépendances liés au logement de fonction (exemple : garage, abri de jardin....).

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

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 UA 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...)

2.1 En zone UAa

Les constructions à usage d'activité artisanale, commerces et services, bureaux

Les équipements d'intérêt collectif et locaux techniques d'intérêt collectif

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local principal lié à l'activité et qu'il soit nécessaire à la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance de l'activité.

2.2 En zone UAi

Les constructions à usage d'activités : industrielles, commerces, services, bureaux, les équipements d'intérêt collectif de toute nature.

Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements

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.

Toute extension du bâti existant ne devra pas réduire les interdistances existantes avec les installations et bâtiments agricoles en activité.

Les nouvelles constructions et installations seront implantées à 100 m minimum des installations et bâtiments agricoles en activité.

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local principal lié à l'activité et qu'il soit nécessaire à la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance de l'activité.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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 a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE UA 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) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 à la charge du maître d'ouvrage.

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 disposi-

tifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

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

ARTICLE UA 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 UA 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 avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments rez de chaussée à usage de bureaux, gardiennage pourront être implantés à l'alignement

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

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

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

ARTICLE UA 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 UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA 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.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètre

Les clôtures en parpaings non enduits, plaques préfabriquées d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdites

Les clôtures séparatives latérales et sur rue seront doublées d'une haie végétale côté privé

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones doivent être paysagées.

ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A UR- BANISER

1 ZONE 1 AUC

La zone 1 AUC correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUC est affectée à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat notamment les commerces.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol

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

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

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

La création d'exploitations agricoles

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

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

L'ouverture de toute carrière

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

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

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

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, les commerces, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, sont autorisées.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmations.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement

Le bâti lié à l'artisanat sous réserve de la compatibilité avec la bonne tenue de l'habitat

Les piscines couvertes et découvertes

Les bâtiments annexes

ARTICLE 1 AUC 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

Les voies nouvelles à créer auront une largeur minimale de 4 mètres

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE 1 AUC 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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

4.3 Réseau électrique et de téléphone

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

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1 AUC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1 AUC 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

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions d'intérêt collectif

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies, de l'emprise publique, et réseaux divers

6.2 Règles alternatives

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

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

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

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

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de [1 m](#).

7.2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE 1 AUC 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 AUC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUC 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 à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage

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

Les constructions sur sous sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous sol s'effectuent gravitairement ou par une pompe de relevage vers les fossés et réseaux existants.

Les sous sols seront enterrés, le rez de chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente.

Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous sol sera enterré en totalité sur au moins l'un des côtés.

ARTICLE 1 AUC 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.

11.2 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, les haies seront composées d'une ou plusieurs espèces.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Le grillage seul est interdit sur le front de rue sauf accompagné d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m

11.4 Les toitures

Les toitures des constructions seront réalisées soit avec :

- des versants dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, elles seront réalisées en ardoises naturelles,
- des toitures terrasses sauf terrasses en façade de rue

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas, ni pour les extensions d'une toiture existante

Les toitures des bâtiments annexes seront en harmonie avec la construction principale

ARTICLE 1 AUG 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.2 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.3 Autres constructions

Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 40 m² d'emprise au sol

Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m² d'emprise au sol

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

12.4 Cas particuliers

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)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées au Code l'Urbanisme

ARTICLE 1 AUC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de réalisation de constructions collectives, les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement

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.

Les aires de stockage ou de dépôt ne doivent pas être visibles de la rue.

ARTICLE 1 AUC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE 1 AUC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE 1 AUE

La zone 1 AUE correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUE est affectée à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol

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

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

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

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

La création d'exploitations agricoles

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

L'ouverture de toute carrière

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage

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

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 100m des bâtiments et installations agricoles en activité.

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

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, l'artisanat lié à un commerce, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, les constructions liées aux équipements publics sont autorisées.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmations.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement

L'implantation d'activités ou d'installations classées compatible avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions.

Les piscines couvertes et découvertes

Les bâtiments annexes

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.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

Pour les voies nouvelles à créer, la largeur de l'emprise totale est de 5 mètres minimum

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

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) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 à la charge du maître d'ouvrage.

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 disposi-

tifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique et téléphone

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

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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.

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

ARTICLE 1 AUE 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 s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës 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.

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

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, 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 1 m.

7.2 Implantations différentes:

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

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

ARTICLE 1 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

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage

Les constructions sur sous sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous sol s'effectuent gravitairement ou par une pompe de relevage vers les fossés et réseaux existants.

Les sous sols seront enterrés, le rez de chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente.

Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous sol sera enterré en totalité sur au moins l'un des côtés.

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.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,00 mètre.

Les clôtures végétales n'excéderont pas deux mètres de hauteur.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres

Les clôtures en parpaings non enduits ou non végétalisés, sont interdites

11.4 Les toitures

11.4.1 Pente de la toiture

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures à quatre pentes sont interdites

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas

11.4.2 Couverture de la toiture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux présentant l'aspect, la tenue, la couleur et la taille de l'ardoise.

Les couvertures des bâtiments annexes auront une couleur identique à l'ardoise

Les panneaux et ardoises photovoltaïques sont autorisés

ARTICLE 1AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Opérations d'ensemble

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou groupe d'habitations, il sera exigé une place extérieure de stationnement pour 2 lots.

12.2 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.3 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

12.4 Autres constructions

Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 40 m² d'emprise au sol

Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m² d'emprise au sol

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

12.5 Cas particuliers

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)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées au Code l'Urbanisme

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% de la superficie totale de l'opération

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations, des aires de jeux et de stationnement seront aménagées à la charge du maître d'ouvrage.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumises à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE 1 AUA

La zone 1 AUA correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUA est affectée aux activités artisanales

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

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

Les constructions et occupations 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

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1 AUA-2.

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

Les résidences mobiles de loisirs.

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement de caravane isolée autre que le cas visé à l'article 1 AUA 2

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

Les dépendances liés au logement de fonction (exemple : garage, abri de jardin...).

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

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 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'activité artisanale, commerces et services, bureaux

Les équipements d'intérêt collectif et locaux techniques d'intérêt collectif

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local principal lié à l'activité et qu'il soit nécessaire à la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance de l'activité.

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 constructions ou ensemble de constructions à desservir.

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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 a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

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 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) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 à la charge du maître d'ouvrage.

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...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique et téléphone

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

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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, 7 et 8 du présent règlement.

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 avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments rez de chaussée à usage de bureaux, gardiennage pourront être implantés à l'alignement

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

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

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

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.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètre

Les clôtures en parpaings non enduits, plaques préfabriquées d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdites

Les clôtures séparatives latérales et sur rue seront doublées d'une haie végétale côté privé

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.

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones doivent être paysagées.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumises à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 ZONE 2 AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble des zones 2 AU : 2 AU, 2 AUAe, 2 AUL

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 :

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

ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5

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

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

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

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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

ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 16

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

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A compte une sous zone dénommée :

- Ae délimitant les parties du territoire affectées par la présence d'éoliennes, les règles de la zone A s'appliquent sauf mention spéciale dans le règlement.

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

1.1 Il est interdit en zone A

Toute habitation, toute installation, bâtiment agricole non liés et non nécessaires 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 et centrales photovoltaïques au sol.

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...) excepté celles nécessaires à l'activité agricole

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.

1.2 Il est interdit en zone Ae

Toutes constructions et installations, exceptées celles mentionnées à l'article Ae2

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

Le développement de nouvelles installations agricoles et de nouveaux bâtiments agricoles est admis sous réserve de leur intégration dans le site environnant, dans le paysage environnant et sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement.

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :

2.1.1 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

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

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone U, 1 AU 2 AU du PLU

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti ((logement ou local à usage d'hébergement) occupé par des tiers en zone Ar, Ah, Nr

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques réalisés sur un bâtiment agricole et liés à la recherche de l'autosuffisance énergétique à l'exploitation agricole.

2.1.2 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

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

2.1.3 Création de logements de fonction

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

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

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

Il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m², celui-ci devra être nécessaire au de la nature et de la taille de la production et de son importance.

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

- en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations

agricoles des autres sièges d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

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

2.1.4 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, ...) :

La diversification agricole est autorisée à condition d'être à plus de 100 m des constructions et installations agricoles voisines.

Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination
- - soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 100 m de l'exploitation.

Les activités d'hébergement liées à la diversification agricole (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 en cas de diversification agricole.

2.2 Autres constructions autorisées en zone A

Les bâtiments annexes liés au logement de fonction d'une superficie maximale de 60 m² et situés à 10 m maximum du logement de fonction.

Les bâtiments annexes ne pourront pas être soumis à un changement de destination.

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implan-

tées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Il est autorisé en zone Ae

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

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.

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

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera nécessaire et à la charge du maître d'ouvrage.

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.

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

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

4.3 Réseau électrique

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales

Les nouvelles installations agricoles, nouveaux bâtiments annexes, nouveaux logements de fonction, les changements de destination et les extensions devront respecter le recul porté aux plans de zonage.

Les extensions des bâtiments et installations agricoles situés dans une marge de recul sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de gêne à la sécurité et à la visibilité.

6.1.2 Pour les autres voies :

Les implantations des nouveaux logements de fonction : le mur côté rue sera implanté en retrait de 5 à 15 m.

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

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

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 latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

Une construction peut s'implanter sur la limite séparative.

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

7.2 Implantations différentes:

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

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

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m²

L'emprise au sol des bâtiments annexes liés au logement de fonction est limitée à 60 m²

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les nouvelles installations agricoles et pour les nouveaux bâtiments agricoles, cependant, la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

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.

Toute nouvelle construction agricole, tout nouveau bâtiment agricole devra tenir compte du site environnant

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

Toute réalisation de clôtures en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

Les clôtures éventuelles seront implantées en retrait de 1m minimum par rapport à la limite séparative.

11.3 La végétation

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

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

11.4 Eléments de paysage :

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

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

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 haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

13.2 Plantations

Les projets de constructions liés à l'activité agricole devront comprendre la plantation d'arbres de haute tige et de basse tige d'essences locales afin de permettre une bonne insertion dans le site environnant notamment en l'absence de végétation sur le site

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée Ah qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Les nouvelles constructions, les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

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

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

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

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

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

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

2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah

Les nouvelles constructions et leurs annexes

Les nouvelles constructions respecteront un recul de 100 m minimum par rapport aux bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2 Les constructions existantes en zone Ah

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

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

2.3 Le changement de destination en zone Ah

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

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

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- 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

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

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

2.4 Autres constructions autorisées en zone Ah

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ah 9 et Ah 10, ils seront implantés dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation

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

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

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Ah 9 et Ah10

ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

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

ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

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

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

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...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

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

ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

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

ARTICLE Ah 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, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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

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

ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (habitations + dépendances) est limitée 60% de la parcelle.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m²

ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage.

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

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

ARTICLE Ah 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, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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 dénatura-tion

11.4 Eléments de paysage

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

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle habitation, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement hors garage et sur la parcelle.

ARTICLE Ah 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 haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE Ar

La zone A comporte une sous zone dénommée Ar qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Seules les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

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

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

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

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 existantes en zone Ar

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

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

2.2 Le changement de destination en zone Ar

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

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

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- 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.

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

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

2.3 Autres constructions autorisées en zone Ar

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ar 9 et Ar 10 à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation

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

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

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Ar 9 et Ar10

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 la construction ou ensemble de constructions à desservir.

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

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

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

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...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

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

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.

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

6 1 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage

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

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

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

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

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

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, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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 maximale des constructions (habitations + dépendances) est limitée 60% de la parcelle.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m²

ARTICLE Ar 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 aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère

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

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, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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 dénatura-tion

11.4 Eléments de paysage

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

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au 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.

Pour toute nouvelle habitation, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement hors garage et sur la parcelle

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 haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.
Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ar 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE Ar 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N compte deux sous zones dénommées :

- Nc délimitant les parties du territoire affectées aux carrières
- Nse délimitant les parties du territoire affectées par la station d'épuration

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Il est interdit en zone N

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

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

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

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.

1.2 Il est interdit en zone Nc

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

1.4 Il est interdit en zone Nse

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

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

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

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

2.1 Il est autorisé en zone N sous réserve d'une bonne insertion dans le site

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....).

Les ouvrages techniques tels que transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie.... nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public.

Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classé.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Il est autorisé en zone Nc

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières dans les parties de la zone Nc définie aux plans.

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local principal lié à l'activité et qu'il soit nécessaire à la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance de l'activité.

2.3 Il est autorisé en zone Nse

Les constructions, infrastructures, extensions liées à la station d'épuration.

ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

4.2 Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 3 m minimum de la limite d'emprise des voies

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existante.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée 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 N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives, ou en retrait de 1 m minimum sauf ouverture.

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 N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

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.

11.2 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

11.3 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Nr

La zone N comporte une sous zone dénommée Nr qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Seules les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'environnement et de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

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

1.1 Il est interdit en zone Nr

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

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

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

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

2.1 Les constructions existantes :

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

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

2.2 Le changement de destination :

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

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

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- 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

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

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

2.3 Autres constructions autorisées :

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Nr 9 et Nr 10 à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation

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

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

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Nr 9 et Nr10

ARTICLE Nr 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, selon sa configuration ainsi que selon la nature et selon l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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 Nr 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.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

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

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

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...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

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

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

6 1 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage

6 2 Autres implantations

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

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

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

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

ARTICLE Nr 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, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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 Nr 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 Nr 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (habitations + dépendances) est limitée 60% de la parcelle.

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux est limitée à 40 m²

ARTICLE Nr 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 aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère

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

ARTICLE Nr 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, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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 dénatura-tion

11.4 Eléments de paysage

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

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Nr 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle habitation, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement hors garage et sur la parcelle

ARTICLE Nr 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 haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Nr 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE Nr 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE NL

La zone N comporte une sous zone dénommée **NL** qui délimite les parties du territoire affectées aux activités sportives de loisirs et d'hébergement de plein air ainsi qu'activités hippiques et équestres.

ARTICLE NL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article □NL 2.

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.

L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

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

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

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 NL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à des activités sportives de loisirs et d'hébergement de plein air.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

Les activités de restauration et de commerce touristique et les constructions destinées à les abriter.

Les aires de stationnement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air.

Les constructions et aménagements légers (point d'information, accueil, sanitaires...) liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air.

L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation de centre hippique, de centre équestre ainsi les constructions liées à cette activité et permettant d'assurer l'accueil du public.

Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local principal lié à l'activité et qu'il soit nécessaire à la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance de l'activité.

Les équipements d'intérêt collectif

ARTICLE NL 3 VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

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

ARTICLE NL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités de loisirs ou d'hébergement de plein air doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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.

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

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

4.3 Réseau électrique

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

ARTICLE NL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 1 m minimum de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existante.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives, ou en retrait de 1 m minimum sauf ouverture.

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 NL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE NL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

11.1 Aspect des constructions

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.

11.2 Clôtures

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

11.3 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE NL 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE NL 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière