

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC, UE et UEe.....	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	24
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A, Ai, Ah Ahc et AHc1	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	40
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	41
ANNEXES :	45

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : caractéristiques des terrains constructibles

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur

Article 12 : stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cardroc.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**

Les plans comportent de même :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** ;
- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- **les éléments paysagers à préserver** au titre de la loi Paysage ;
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal,
- les zones humides

I- Les zones urbaines Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Sur la commune de Cardroc, plusieurs zones sont définies :

- **Une zone U, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat**, comprenant des secteurs :
 - Un secteur UC : secteur dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu, correspondant au secteur du centre bourg,
 - Un secteur UE : secteur de densité moyenne à faible, d'organisation en ordre continu ou discontinu,
 - Un secteur UEe : secteur de densité moyenne à faible, d'organisation en ordre continu ou discontinu développant les équipements publics ou d'intérêt collectifs.

II- Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation ; auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation.

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement.

Elle comprend des secteurs :

- la zone 1AUE à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics.
- La zone 1AUEe à vocation d'équipements d'intérêt général ou d'intérêt collectif.

- **La zone 2AU d'urbanisation à long terme**. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU.

III- Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ; auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

- **La zone A** est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone Ai** est exclusivement destinée aux cultures et aux pâturages. Elle ne pourra accueillir aucune construction ou installation agricole, elle demeure inconstructible.

- **La zone Ah**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, les extensions, les changements de destination, des constructions existantes.

- **La zone Ahc**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, la construction d'habitations, l'adaptation, la réfection, les extensions, les changements de destination, des constructions existantes.

- **La zone Ahc1**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, la construction d'habitations, l'adaptation, la réfection, les extensions, les changements de destination, des constructions existantes.

IV- Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ; auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « 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). En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme précise par ailleurs que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financière en matière d'archéologie préventive dispose que « 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 archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement 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 ».

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds pour les boisements et d'un cercle avec un petit rond plein à l'intérieur pour les arbres isolés. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme Les haies repérées sont représentées par des triangles verts. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Secteurs ou éléments bâtis à protéger (Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage par un symbole en étoile ou un périmètre délimité de couleur orange, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile font l'objet de fiches de prescriptions spécifiques annexées au règlement.

Les zones humides

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N), elles sont représentées sur le plan de zonage par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. Rance Frémur Baie de Beaussais approuvé par arrêté préfectoral :

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, etc. Les affouillements et les exhaussements ne seront autorisés qu'à la condition qu'ils soient nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques, notamment ceux favorisant la biodiversité.

La destruction de zones humides, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214 -6 du Code de l'environnement, est interdite sur tout le territoire du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
 - l'une impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
 - l'impossibilité technico - économique d'aménager, en dehors de ces zones, des bâtiments existants d'activité agricole ;
 - l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de transport ;
 - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 - 7 du Code de l'environnement.
- Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite

- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

. Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

. Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles

BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L 111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

PERMIS DE DEMOLIR

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.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

- secteur ou élément 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.

CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 31 Janvier 2012, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

DEFINITIONS

Acrotère

Point haut d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe

Toute construction détachée de la construction principale :

Liste non exhaustive :

- - Abri de jardin,
- - Serre,
- - Préau

Coefficient d'Occupation des Sols

(Articles L.123-1-13 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Construction principale

Sur une unité foncière comportant une ou plusieurs habitations, les constructions principales sont constituées par la ou les habitations destinées au séjour, à l'activité ainsi qu'au sommeil.

Sur une propriété ne comportant pas d'habitation mais plusieurs bâtiments, le bâtiment le plus important constitue la construction principale.

Egout du toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

Faîtage

Sommet d'une construction hors cheminée.

Surface de plancher :

Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TITRE	II-	DISPOSITIONS
APPLICABLES	AUX	ZONES
URBAINES		

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC, UE et UEe

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur UC et UE :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R.111-31 à R.111-36 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En zone UEe : Toutes les constructions sauf celles visées à l'article U2.

ARTICLE U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **En zone UEe :** Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée

I. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE U4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

2°- Eaux pluviales

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.

3°- Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau ou 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 le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés pourra être imposé.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle doit s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans sauf dérogation conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U5 : caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur UC**, les constructions principales doivent être édifiées à l'**alignement des voies ou des emprises publiques**.

- **En secteur UE**, les constructions principales doivent être édifiées à l'**alignement des voies ou des emprises publiques** ou en retrait de sept mètres maximum.

- **En secteur UEe**, les constructions principales doivent être édifiées à l'**alignement des voies ou des emprises publiques** ou en retrait de 15 mètres maximum.

- **Dans tous les secteurs** : Toute construction s'implantera en retrait de 5 mètres minimum des cours d'eau.

- **Dans tous les secteurs** : L'implantation de la construction principale sera autorisée et pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,

Ces règles ne s'appliqueront pas dans les cas suivants :

- En cas de terrain situé à l'alignement de plusieurs voies ou emprises publiques, la règle s'appliquera uniquement sur la limite où se situe l'accès. Dans ce cas, l'article 7 s'appliquera sur les autres limites sur voie ou domaine public.
- En cas de deuxième rangée de constructions principales (parcelle en drapeau) , dans ce cas, l'article 7 s'appliquera sur les autres limites sur voie ou domaine public.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En secteur UC**, l'édification des constructions principales joignant une des limites séparatives est obligatoire au moins d'un côté. Dans le cas où la construction ne joindrait pas les deux limites séparatives, un recul d'au moins 1,90m par rapport aux autres limites sera imposé.
- **En secteurs UE et UEe**, les constructions principales peuvent s'implanter :
 - soit en limites séparatives des deux côtés,
 - soit en limite séparative d'un seul côté,
 - soit en retrait d'au moins 1,90m par rapport aux deux limites séparatives,

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE U9 : Emprise au sol des constructions

La surface totale des annexes de la construction tout confondu, y compris l'existant, sera d'une surface maximale de 50 m² (HORS PISCINE).

ARTICLE U10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur UC et UE : Le gabarit des constructions devra être compris dans une enveloppe de type R+1+combles.

En zone UEe : aucune hauteur maximale n'est règlementée.

ARTICLE U11 : Aspect extérieur

En secteur UC, UE et UEe :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En secteur UC :

L'insertion de la construction dans son environnement, naturel et bâti doit être assurée, en le présentant dans le volet paysager du permis de construire.

1- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2- L'emploi de matériau présentant un aspect brut est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure aux qualités architecturales de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

3- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant :

- Permettre une intégration harmonieuse des coloris avec l'architecture de la construction,
- Respecter l'ambiance chromatique du secteur d'implantation de la construction.

4- En ce qui concerne les extensions, les pentes de toit devront s'harmoniser avec la pente de toit de la construction d'origine. Une mixité de forme telle que les toitures mono pentes ou toiture terrasses pourra être autorisée.

Pour toutes les zones : Le gabarit et l'aspect de l'extension devront être en cohérence avec le bâtiment principal.

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction neuve.

Les annexes devront être enduites à l'identique de la construction principale. Le bardage d'aspect bois est autorisé dans tous les cas.

Concernant la toiture, l'annexe devra présenter une harmonie de teinte avec la construction principale

Pour les éléments repérés au titre de la Loi Paysage (L 123-1-5-7) :

Les bâtiments repérés qui constituent le patrimoine communal, devront être conservés et restaurés.

Toute démolition même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

Tout travaux de restauration devra conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant sauf impossibilités techniques, les matériaux et mise en œuvre de l'époque de construction. Les façades des bâtiments ne pourront être modifiées afin de conserver la lecture historique des façades.

Seront acceptés la création de nouveaux percements sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Modalité de calcul de la hauteur des clôtures :

Lorsque le terrain est à une altimétrie différente que celle du terrain qui le jouxte, qu'il soit à une altimétrie plus haute ou moins haute, la hauteur maximum admise est calculée à partir du fond haut, c'est-à-dire à partir de l'assiette du terrain situé le plus haut. Ce même principe de calcul est appliqué lorsqu'il s'agit de la limite sur voie ou espace public. Dans ce cas, la hauteur est mesurée à partir du point haut.

• Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique

Par leur aspect, leur proportion et l'aspect des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel.

Les clôtures sur les voies publiques et emprises publiques devront être constituées uniquement :

ZONE UC :

- D'un mur maçonné ou de pierre naturelle pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.
- D'un simple grillage pouvant être doublé d'une haie mixte composée d'au moins trois essences. La hauteur totale maximale du dispositif de clôture est de 1.20 mètres.

Zone UE :

La hauteur totale des dispositifs de clôture ne pourra excéder 1.20 m

Les clôtures existantes pourront être restaurées dans les matériaux d'origine.

L'emploi de matériaux d'aspect nus non enduits est interdit.

L'emploi de panneaux d'aspect préfabriqués est interdit.

• Clôtures en limites séparatives

Dans les zones UC et UE, les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le contexte urbain,
- soit d'un mur en harmonie avec la construction principale n'excédant pas 1.80m.
- soit d'un dispositif ajouré ou non, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.80 m.

L'emploi de matériaux nus non enduits est interdit à l'exception du bois et des pierres de taille locales.

ARTICLE U12 : Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Rappel : article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme : "Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

ARTICLE U13 : Espaces libres et plantations

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

L'abattage de haies identifiées au titre de la Loi Paysage (L123-1- 5-7° du Code de l'Urbanisme), s'il est autorisé par l'autorité compétente devra être compensé par la création d'un linéaire équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORM-
ANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

**ARTICLE U 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLA-
TIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRON-
NEMENTALES ;**

Sans objet.

**ARTICLE U16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLA-
TIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNI-
CATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

TITRE

III :

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme, est opérationnelle immédiatement. Elle se compose de quatre secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Dans les secteurs 1AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes et mobil homes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur tous les secteurs, l'activité agricole est autorisée sur les zones AU jusqu'au développement d'un projet global.

Sont admis sous conditions particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant, les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sur l'ensemble des opérations d'habitat menées sur les zones 1AU, la densité minimale de l'opération devra être de 12 logements par hectare.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des autres voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

En outre, les accès devront respecter les principes mentionnés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

ARTICLE 1AU4 : Conditions de desserte par les réseaux**1°- Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

2°- Eaux pluviales

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.

3°- Eaux usées

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU5 : Caractéristiques des terrains constructibles

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée

- Les constructions principales doivent être édifiées **à l'alignement des voies ou des emprises publiques ou en retrait de sept mètres maximum.**
- **L'implantation de la construction principale pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,**
- Toute construction s'implantera en retrait de 5 mètres minimum des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliqueront pas dans les cas suivants :

- En cas de terrain situé à l'alignement de plusieurs voies ou emprises publiques, la règle s'appliquera uniquement sur le côté présentant l'accès.
- En cas de deuxième rangée de constructions principales et en cas d'accès du même côté que celui de l'unité foncière d'origine, seul l'article 7 du présent règlement s'applique.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En jouxtant les limites séparatives des deux côtés,
- En jouxtant une des limites séparatives d'un seul côté,
- En retrait d'au moins 1,90m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au point le plus haut.

ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 1AU12 : Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU13 : Espaces libres et plantations

- Exclusivement en secteurs 1AU2 et 1AU3, pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat et groupes d'habitations, des espaces libres (les stationnements, les espaces de voirie et bassin de temporisation ne sont pas considérés comme des espaces libres) traités en espaces verts et espaces publics de qualité permettant des espaces de rencontre, devront être intégrés au projet. Ils représenteront au moins 10% de la surface des opérations et seront conçu d'un seul tenant. Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics.

Les aires de stationnement de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et conçus avec des matériaux perméables.

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

L'abattage de haies identifiées au titre de la Loi Paysage (L123-1- 5-7° du Code de l'Urbanisme), s'il est autorisé par l'autorité compétente, devra être compensé par la création d'un linéaire équivalent.

En outre, les principes de paysagement mentionnés au document « Orientations d'aménagement et de programmation » seront respectés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Les principes de performance énergétique mentionnés au document « Orientations d'aménagement et de programmation » seront respectés.

ARTICLE AU16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera obligatoire de mettre en place des fourreaux d'attente pour la fibre optique.

TITRE

IV

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A, Ai, Ah Ahc et AHc1

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Tout aménagement non lié à l'activité agricole et susceptible de perturber le fonctionnement et le développement de cette activité.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, sauf si les travaux ou installations sont nécessaires à la restauration, l'entretien et à la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques, ceux favorisant la biodiversité.
- Toute installation solaire au sol

En secteur A exclusivement :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En secteur Ai exclusivement : l'installation et l'édification de nouveaux bâtiments agricoles.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

En secteur A exclusivement :

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

2.1 - Constructions ou installations liées à l'exploitation :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes ou à créer.

- Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées, nonobstant les dispositions des articles A 1 à A 14, sous réserve du respect des volumes initiaux.

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (L311-1 Code rural) et localisées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation concernée. Les activités de diversification ayant pour conséquence la création de logement (exemple : gîte...) ne pourront se faire que par réhabilitation des anciennes maisons d'habitations ou par changement de destination du patrimoine bâti de caractère qui présente une emprise au sol minimale de 50 m², qu'il se présente comme un bâti de pierre ou de terre.

- Les installations de productions d'énergie renouvelables nécessaires et liées à l'exploitation agricole. Les éléments liés aux installations solaires ne pourront être installés que sur les bâtiments de l'exploitation.

2.2 - Logements :

- Des constructions à usage de logement de fonction : il s'agit des constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Seul un logement de fonction par site d'exploitation sera autorisé selon les modalités suivantes :

- Constructions nouvelles : Elles seront autorisées à condition d'être édifiées en continuité ou à proximité, à une distance maximale de 100 mètres, de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; et qui n'encouragent pas la dispersion des constructions. L'emprise au sol maximale du logement de fonction est fixée à 150 m² à la date d'approbation du PLU.

- Changement de destination : La création d'un logement de fonction par changement de destination est autorisée à condition que le bâtiment se présente comme un bâti de pierre ou de terre. Elles seront autorisées à condition d'être édifiées en continuité ou à proximité, à une distance maximale de 100 mètres de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation. Dans le cas d'extension, l'emprise au sol maximale ne dépassera pas 150 m².

- Des extensions des constructions à usage de logement de fonction, dont la surface de l'extension est limitée à 40% de l'emprise au sol initiale du logement existant + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'emprise totale de 150 m² et sous réserve de ne pas créer un second logement de fonction.

- Des constructions d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol et 5 mètres au faitage sur propriété bâtie, et à une distance maximale de 100 mètres de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.

- Dans le cas d'exploitations sous forme sociétaire, un second logement de fonction est autorisé uniquement sous la forme d'un local de gardiennage attenant à un bâtiment agricole et dont la superficie maximale n'excède pas 30m² d'emprise au sol.

En secteur Ah et Ahc uniquement et sous réserve de la préservation du fonctionnement et du développement de l'activité agricole en place :

- Sauf en cas d'impossibilité technique ou foncière, les extensions ne devront pas réduire une distance égale ou inférieure à 100 mètres vers les bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

- L'extension d'une habitation existante, à condition de ne pas créer un second logement.

La surface de l'extension est limitée à 40% de l'emprise au sol initiale du logement existant à la date d'approbation du PLU + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² et dans la limite de 150 m² au total.

- Les changements de destination des constructions existantes d'intérêt patrimonial et architectural présentant une emprise au sol minimale de 50 m², et composé de pierre ou de terre, avec restauration sous réserve d'être situé à plus de 100 m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Dans le cas d'extension, l'emprise au sol maximale ne dépassera pas 150 m².

- la création de piscines découvertes

- Les annexes d'une superficie totale de 50 m² d'emprise au sol à date d'approbation du PLU.

- Les installations et équipement technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Seront admises uniquement en secteur Ahc et Ahc1 :

- La construction de nouvelles constructions d'habitation dans la limite de 150 m² maximum d'emprise au sol.

Dans les secteurs Ah, Ahc :

- Les abris pour les animaux ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.

- Les installations et équipement technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle autorisée qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.
- En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'activités, après déclaration ou autorisation.

4.2 - Eaux pluviales :

- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

- En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

4.3 - Eaux usées :

- Les constructions ou aménagements d'immeubles existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

- Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains constructibles

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur A uniquement : Les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant le recul ci-dessus ou éventuellement les dispositions différentes figurées aux documents graphiques, l'extension pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Sauf dispositions différentes figurées aux documents graphiques, **en secteur Ahc uniquement :**

La majorité de la façade devra être implantée entre 8 et 10 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques. Le restant de la façade de la construction s'implantera en arrière de ce recul.

- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant le recul ci-dessus ou éventuellement les dispositions différentes figurées aux documents graphiques, l'extension pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

En secteur Ahc1 uniquement : Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.

Dans tous les secteurs :

- Toute construction s'implantera en retrait de 5 mètres minimum des cours d'eau.

- L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, une distance de recul de 1.90 mètres minimum devra être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions

Cet article renvoie à l'article A2.

ARTICLE A10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 15 mètres au faîtage des bâtiments agricoles,
 - 7 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation admises dans l'article 2 hors antenne, cheminée...
 - 5 mètres au faîtage pour les annexes

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour toute autre construction de type silo, cheminée, éolienne, ateliers de fabrication d'aliment à la ferme...

ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités :

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les bâtiments à usage agricole devront présenter des façades et des toitures s'harmonisant entre elles et ne pas porter atteinte au caractère paysager de la zone dans laquelle la construction s'intègre.

Pour les éléments repérés au titre de la Loi Paysage (L 123-1-5-7) :

Les bâtiments repérés qui constituent le patrimoine communal, devront être conservés et restaurés. Toute démolition même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

Tout travaux de restauration devra conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant sauf impossibilités techniques, les matériaux et mise en œuvre de l'époque de construction.

Seront accepté la création de nouveaux percements sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment.

11.2 - Clôtures :

- Les clôtures, autres que les clôtures de champs ou prairies seront composées de haies bocagères.
- Les clôtures liées aux habitations, si elles existent ne devront pas dépasser 1,50 mètres maximum.
- Les murets maçonnés devront être enduits, sauf pierre apparente.

ARTICLE A12 : Stationnement

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations

- La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumise à autorisation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE A15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE A16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE

V :

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdits dans la zone N :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 des secteurs concernés.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, sauf si les travaux ou installations sont nécessaires à la restauration, l'entretien et à la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaire à la restauration des continuités écologiques, ceux favorisant la biodiversité.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sont admis dans les secteurs N :

- Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Sont admis dans les secteurs NL : les aménagements légers de moins de 50 m² d'emprise au sol à vocation de tourisme et loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

ARTICLE N4 : Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE N10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Sans objet.

ARTICLE N12 : stationnement

Sans objet.

ARTICLE N13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE N15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES :

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<input type="checkbox"/> Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus <input type="checkbox"/> Groupe d'habitations <ul style="list-style-type: none"> • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour 4 logements - 2 places par logement) - 2,5 places par logement) - 2 places par logement - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée sur espace commun pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<input type="checkbox"/> Etablissement industriel ou artisanal <ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt <input type="checkbox"/> Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente <ul style="list-style-type: none"> • Bureau – services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - - - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors œuvre nette - 1 place pour 5 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<input type="checkbox"/> Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré <ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * <input type="checkbox"/> Stade - Terrain de sports * <input type="checkbox"/> Salle de spectacle, de réunions * <ul style="list-style-type: none"> • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors œuvre nette - 50 % de la surface hors œuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors œuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



