

→ COMMUNE DE BEGANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

→ Dossier d'approbation

	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 décembre 2001 Modifié le 30 octobre 2007 et révisé partiellement le 10 mars 2009		
PLU	17 septembre 2009	22 novembre 2012	04 décembre 2013



Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	13
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13
2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	13
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	14
4 ADAPTATIONS MINEURES	15
5 DEROGATIONS	15
6 GRANDES DEFINITIONS	15
6.1 HAUTEUR MAXIMALE	15
6.2 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
6.1.1.Voies	15
6.1.2 Emprises publiques	16
6.3 LIMITES SEPARATIVES	16
6.4 DEPENDANCES	16
6.5 EMPRISE AU SOL	16
6.6 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	16
6.7 SURFACE DE PLANCHER	16
6.8 OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	16
7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER	16
8 OUVRAGES SPECIFIQUES	16
9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	17
10 ESPACES BOISES	17
11 CLOTURES	18
12 PERMIS DE DEMOLIR	18
13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT	18
14 DEPENDANCES	18
15 EXTENSION	18
16 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
II. LES ZONES URBAINES	19
1 - ZONE Ua	19
ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	19
ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES	19
3.1 Voirie	19
3.2 Accès	19
ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	20
4.1 Alimentation en eau	20

4.2 Electricité et téléphone	20
4.3 Assainissement	20
4.3.1 Eaux usées.....	20
4.3.2 Eaux pluviales	20
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	20
ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	20
ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	21
ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	21
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	21
11.1 Aspect des constructions	21
11.2 Clôtures	22
11.3 Eléments de paysage	22
ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	22
ARTICLE Ua 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	22
ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	23
ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	23
ARTICLE Ua 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	23
2 - ZONE Ub.....	24
ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	24
ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	24
2.1 Sont admises sous réserve.....	24
ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES.....	25
3.1 Voirie	25
3.2 Accès.....	25
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
4.1 Alimentation en eau.....	25
4.2 Électricité et téléphone	25
4.3 Assainissement	25
4.3.1 Eaux usées.....	25
4.3.2 Eaux pluviales	26
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	26
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	26
ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	26

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	27
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	27
11.1 Aspect des constructions :	27
11.2 Toitures.....	28
11.3 Clôtures	28
11.4 Eléments de paysage	28
ARTICLE Ub 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	28
ARTICLE Ub 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.....	28
ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	29
ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETEQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	29
ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	29
3 - ZONE UI.....	30
ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	30
ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	30
ARTICLE UI 3 VOIRIE ET ACCES.....	30
3.1 Voirie	30
3.2 Accès.....	30
ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
4.1 Alimentation en eau.....	30
4.2 Electricité et téléphone	31
4.3 Assainissement.....	31
4.3.1 Eaux usées.....	31
4.3.2 Eaux pluviales	31
ARTICLE UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES.....	31
ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	31
ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	32
ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	32
ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	32
ARTICLE UI 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	32
ARTICLE UI 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	32

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	33
ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	33
ARTICLE Ui 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	33
4 - ZONE Ui.....	34
ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	34
ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	34
Sont admis sous réserve en Ui	34
ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES.....	34
3.1 Voirie.....	34
3.2 Accès.....	34
ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	35
4.1 Alimentation en eau.....	35
4.2 Électricité - téléphone	35
4.3 Assainissement	35
4.3.1 Eaux usées.....	35
4.3.2 Eaux pluviales	35
ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	35
ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	35
ARTICLE Ui 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	36
ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE.....	36
ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	36
ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	36
ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	37
ARTICLE Ui 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	37
5 - ZONE Uc.....	38
ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	38
ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	38
2.1 Sont admises sous réserve.....	38
ARTICLE Uc 3 VOIRIE ET ACCES.....	38
3.1 Voirie.....	38
3.2 Accès.....	39
ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	39

4.1 Alimentation en eau.....	39
4.2 Électricité et téléphone	39
4.3 Assainissement	39
4.3.1 Eaux usées.....	39
4.3.2 Eaux pluviales	40
ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	40
ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	40
ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	40
ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	41
11.1 Aspect des constructions :	41
11.2 Toitures.....	41
11.3 Clôtures :	42
11.4 Eléments de paysage :	42
ARTICLE Uc 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	42
ARTICLE Uc 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.....	42
ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE Uc 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	43
ARTICLE Uc 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	43
III. LES ZONES A URBANISER	44
1 - ZONE 1 AUB.....	44
ARTICLE 1 AUB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	44
ARTICLE 1 AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	44
ARTICLE 1 AUB 3 VOIRIE ET ACCES	45
3.1 Voirie.....	45
3.2 Accès.....	45
ARTICLE 1 AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	45
4.1 Alimentation en eau.....	45
4.2 Électricité et téléphone	45
4.3 Assainissement	46
4.3.1 Eaux usées.....	46
4.3.2 Eaux pluviales	46
ARTICLE 1 AUB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	46
ARTICLE 1 AUB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	46

ARTICLE 1 AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	47
ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	47
ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	47
ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	48
11.1 Aspect des constructions	48
11.2 Toitures.....	48
11.3 Clôtures	48
ARTICLE 1 AUb 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	48
ARTICLE 1 AUb 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.....	48
ARTICLE 1 AUb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	49
ARTICLE 1 AUb 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	49
ARTICLE 1 AUb 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	49
2 - ZONE 2 AUb.....	50
ARTICLE 2 AUb 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	50
ARTICLE 2 AUb 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	50
ARTICLE 2 AUb 3 A 2 AUb 16.....	50
3 - ZONE 2 AU NI.....	51
ARTICLE 2 AU NI 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	51
ARTICLE 2 AU NI 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	51
ARTICLE 2 AU NI 3 A 2 AU NI 16.....	51
IV. LES ZONES NATURELLES	52
1 - ZONE N.....	52
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	52
1.1 En secteur N sont interdits.....	52
1.2 En secteur NI sont interdits	53
1.3 En secteur NZh sont interdits.....	53
1.4 En secteur Np sont interdits	53
ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	54
2.1 En secteur N sont autorisés	54
2.2 En zone NI sont autorisés	54
2.3 En zone NZh sont autorisés.....	54
2.4 En zone Np sont autorisés	55
Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site.....	55
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES	55
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	55

4.1 Alimentation en eau	55
4.2 Electricité, téléphone	55
4.3 Assainissement	56
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	56
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	56
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	56
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	56
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL... 56	56
11.1 Aspect des constructions	56
11.2 Eléments de paysage :	57
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	57
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	57
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	57
ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	57
ARTICLE N 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	57
2 ZONE Nh.....	58
ARTICLE Nh 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	58
ARTICLE Nh 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	58
2.1 Les nouvelles constructions	58
2.2 Les constructions existantes :	59
2.3 Le changement de destination :	59
2.4 Autres constructions autorisées :	59
ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE.....	59
3.1 Voirie	59
3.2 Accès.....	60
ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	60
4.1 Alimentation en eau.....	60
4.2 Electricité – téléphone	60
4.3 Assainissement	60
ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	60
ARTICLE Nh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	61
ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	61
ARTICLE Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	61
ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	61

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	62
11.1 Aspect des constructions :	62
11.2 Clôtures :	62
11.3 Eléments de paysage :	62
ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	62
ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	63
ARTICLE N° 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
ARTICLE N° 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	63
ARTICLE N° 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63
3 ZONE N°.....	64
ARTICLE N° 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	64
ARTICLE N° 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	64
2.1 Les constructions existantes :	65
2.2 Le changement de destination :	65
2.3 Autres constructions autorisées :	65
ARTICLE N° 3 ACCES ET VOIRIE.	65
3.1 Voirie	65
3.2 Accès.....	66
ARTICLE N° 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	66
4.1 Alimentation en eau.....	66
4.2 Electricité – téléphone	66
4.3 Assainissement	66
ARTICLE N° 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	67
ARTICLE N° 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	67
ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	67
ARTICLE N° 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	67
ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	68
11.1 Aspect des constructions :	68
11.2 Clôtures :	68
11.3 Eléments de paysage :	68
ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	68
ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	68
ARTICLE N° 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
ARTICLE N° 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	69
ARTICLE N° 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	69

V. LES ZONES AGRICOLES	70
1 – ZONE A	70
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	70
1.1 En tous secteurs sont interdits	70
1.2 En zone AZh sont interdits.....	70
1.3 En secteur Ab.....	71
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	71
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles autorisés.....	71
2.2 Autres constructions autorisées en zone A	72
2.3 Constructions autorisées en secteur AZH.....	73
2.4 En secteur Ab est autorisé.....	73
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES.....	74
3.1 Voirie	74
3.2 Accès.....	74
ARTICLE A 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX	74
4.1 Alimentation en eau	74
4.2 Electricité – téléphone	74
4.3 Assainissement	75
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	75
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	75
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	75
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	76
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	76
10.1 Hauteur des logements de fonction	76
10.2 Hauteur des dépendances.....	76
10.3 Hauteur des bâtiments agricoles	76
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE.....	76
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	76
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	77
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	77
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	77
ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	77
2 ZONE Ah.....	78
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	78
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	78
2.1 Les nouvelles constructions	79

2.2 Les constructions existantes :	79
2.3 Le changement de destination :	79
2.4 Autres constructions autorisées :	79
ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.....	80
3.1 Voirie	80
3.2 Accès.....	80
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	80
4.1 Alimentation en eau.....	80
4.2 Electricité – téléphone	80
4.3 Assainissement	80
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	81
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	81
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	81
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	81
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	81
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	82
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	82
11.1 Aspect des constructions :	82
11.2 Clôtures :	82
11.3 Eléments de paysage :	82
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	83
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	83
ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	83
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES	83
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	83
3 ZONE Ar	84
ARTICLE Ar 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	84
ARTICLE Ar 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	84
2.1 Les constructions existantes :	85
2.2 Le changement de destination :	85
2.3 Autres constructions autorisées :	85
ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE.....	85
3.1 Voirie	85
3.2 Accès.....	86
ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	86
4.1 Alimentation en eau.....	86
4.2 Electricité – téléphone	86
4.3 Assainissement	86
ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	87

ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	87
ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	87
ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	87
ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	87
ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	87
ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	88
11.1 Aspect des constructions :	88
11.2 Clôtures :	88
11.3 Eléments de paysage :	88
ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	88
ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	88
ARTICLE Ar 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	89
ARTICLE Ar 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	89
ARTICLE Ar 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	89
VI. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	90
1 Règles relatives aux véhicules motorisés	90
VII. ANNEXE N° 2 REGLES RELATIVES A LA ZONE INONDABLE	94

I. NOTE LIMINAIRE

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Béganne.

2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »

– le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses affluents pris par arrêté préfectoral du 03 juillet 2002 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique».

– les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

– les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

– les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement

- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche

– les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

– les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (zone Ua)
- des zones du Droit de Préemption Urbain instituées suite à l'approbation du PLU

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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.

4 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **que d'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.

5 DEROGATIONS

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 reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- 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,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

6 GRANDES DEFINITIONS

6.1 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.

6.2 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1.1.Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

6.1.2 Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

6.3 LIMITES SEPARATIVES

On entend par limites séparatives : les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.

6.4 DEPENDANCES

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

6.5 EMPRISE AU SOL

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

6.6 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

6.7 SURFACE DE PLANCHER

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

6.8 OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5, 7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

8 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'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 (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut début...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale.

Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

10 ESPACES BOISES

- 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.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

- Les défrichements des terrains boisés non classés en Espace Boisé à préserver dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5 hectares d'un seul tenant) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

11 CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble des zones du PLU.

12 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable en zone Ua ainsi que sur le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU.

13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

14 DEPENDANCES

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...), ce sont des locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

Les **bâtiments accolés** ou les **extensions** à la construction principale ne sont pas considérés comme une dépendance.

15 EXTENSION

Est dénommée **extension** l'agrandissement d'une construction **accolée** à celle-ci.

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

16 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

II. LES ZONES URBAINES

1 - ZONE Ua

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

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

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

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

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 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

3.2 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 voisin.

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

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

4.3.2 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.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou bien pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou d'unité d'aspect.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une, au moins, des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions principales	7.00 m	11.00 m	7.00 m
Dépendances	3.5 m	5.00 m	3.5 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Clôtures

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

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.20m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1.80 m

Les murs ou murets anciens en pierres, en état correct, seront conservés.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

11.3 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-33 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits...) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour les activités s'implantant dans les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire.

ARTICLE Ua 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 - ZONE Ub

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

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 Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

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

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'édification d'abris de jardin, garages avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous réserve

Les constructions et installations à usage d'habitat sous réserve de la prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les conditions d'urbanisation sur certains secteurs (densité)

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 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 voisin.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, un réseau de collecteurs provisoire devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

4.3.2 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions principales	7.00m	11.00m	7.00m
Dépendances	3.5 m	5.00m	3.5 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toitures

Pour les dépendances, la toiture aura une teinte ardoise ou devra s'harmoniser avec le bâti environnant

Pour les autres constructions, les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées de préférence en ardoises ou d'aspect similaire, d'autres matériaux sont possibles pour les projets présentant une architecture particulière.

Les toitures en tôle galvanisée sont interdites.

11.3 Clôtures

Les lotissements et opérations groupées d'habitation devront présenter une homogénéité des clôtures.

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

Les clôtures sont soumises à une déclaration préalable

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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-33 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits....) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Ub 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 - ZONE UI

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

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UI 2,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

Les constructions liées à l'accueil d'équipements techniques tels que locaux techniques

ARTICLE UI 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 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

3.2 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 voisin.

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

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

4.3.2 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la RD 20.

L'agrandissement ou l'aménagement des constructions situées dans la marge de recul peut être autorisée sous réserve que ces travaux ne s'effectuent pas en direction de la voie.

Sur les autres voies, les constructions doivent être implantées, à l'alignement ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement

ARTICLE UI 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UI 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 - ZONE Ui

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

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non liées à la vocation de la zone

ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve en Ui

Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles ne constituent pas de gênes et nuisances eu égard aux constructions voisines à usage d'habitation.

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition ; qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent.

ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 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

3.2 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 voisin.

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

ARTICLE Ui 4 DESSERTTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

4.2 Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

4.3.2 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m minimum de la limite de l'emprise des voies.

Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 10 m minimum de la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE Ui 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

5 - ZONE U_c

La zone U_c est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
La zone U_c correspond à une urbanisation dense au sein de l'espace rural dans de gros hameaux.

ARTICLE U_c 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

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

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'édification d'abris de jardin, garages avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE U_c 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous réserve

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE U_c 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 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 voisin.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE U_c 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, un réseau de collecteurs provisoire devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

4.3.2 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE U_c 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

ARTICLE U_c 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U_c 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U_c 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTÈRE
Constructions principales	7.00m	11.00m	7.00m
Dépendances	3.5 m	5.00m	3.5 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faitage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient juxter.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE U_c 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toitures

Pour les dépendances, la toiture aura une teinte ardoise ou devra s'harmoniser avec le bâti environnant

Pour les autres constructions, les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées de préférence en ardoises ou d'aspect similaire, d'autres matériaux sont possibles pour les projets présentant une architecture particulière.

Les toitures en tôle galvanisée sont interdites.

11.3 Clôtures :

Les lotissements et opérations groupées d'habitation devront présenter une homogénéité des clôtures.

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits....) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE U_c 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE U_c 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE U_c 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE U_c 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. LES ZONES A URBANISER

1 - ZONE 1 AU_b

Les secteurs 1 AU_b sont affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

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 P.L.U.

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 AU_b 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

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

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'édification d'abris de jardin, garages avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1 AU_b 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant

des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat,
- les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 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 voisin.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1 AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, un réseau de collecteurs provisoire devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

4.3.2 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1 AUB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTÈRE
Constructions principales	7.00m	11.00m	7.00m
Dépendances	3.5 m	5.00m	3.5 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faitage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toitures

Pour les dépendances, la toiture aura une teinte ardoise ou devra s'harmoniser avec le bâti environnant

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées en ardoises ou d'aspect similaire, d'autres matériaux sont possibles pour les projets présentant une architecture moderne

11.3 Clôtures

Les lotissements et opérations groupées d'habitation devront présenter une homogénéité des clôtures.

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

ARTICLE 1 AUb 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUb 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE 1 AUb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 - ZONE 2 AUb

La zone 2 AUb correspond à un secteur de la commune à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2 AUb 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 AUb 2.

ARTICLE 2 AUb 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 AUb 3 A 2 AUb 16

Sans objet

3 - ZONE 2 AU NI

La zone 2 AU NI correspond à un secteur de la commune à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation, mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce secteur sera affecté à des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2 AU NI 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 NI 2.

ARTICLE 2 AU NI 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 NI 3 A 2 AU NI 16

Sans objet

IV. LES ZONES NATURELLES

1 - ZONE N

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

Elle comprend les sous secteurs dénommés:

- **N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages liés aux marais, aux marais de Vilaine et aux vallées

- **NI** délimitant les parties du territoire affectées aux activités sportives de loisirs et d'hébergement de plein air

- **NZh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

- **Np** qui délimite les parties du territoire affectées aux activités portuaires.

Des secteurs inondables sont identifiés en zone N, Np et NZh, la réglementation est jointe en annexe.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En secteur N sont interdits

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 2

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article 2.

Le camping et le caravaning 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,

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

La création de voies de circulation ou de sentiers pour les véhicules à moteur (excepté pour la desserte agricole)

1.2 En secteur NI sont interdits

Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article NI 2,

Le camping et le caravaning 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,

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

1.3 En secteur NZh sont interdits

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article NZh 2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

1.4 En secteur Np sont interdits

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 Np2.

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 loisir.

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.

La construction de pylônes supports d'antenne.

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

2.1 En secteur N sont autorisés

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, équestres et cycles, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),

- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2.2 En zone NI sont autorisés

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires des activités sportives et de loisirs.

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 de loisirs et d'hébergement de plein air

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

2.3 En zone NZh sont autorisés

En secteur NZh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.4 En zone Np sont autorisés

Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site

Les activités et installations portuaires telles que : bureau de port, sanitaires, aires de stationnement, cale de mise à l'eau, installations de corps morts, pontons, locaux techniques liés à l'entretien et à la réparation de bateaux, stockage et stationnement de bateaux....

Stationnement de campings cars dans les espaces dédiés

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 sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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 sauf les réseaux de sécurisation d'eau potable.

4.2 Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article 2 doivent être implantées à au moins 1 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article 2.

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).

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

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 des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature

à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

11.2 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits...) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils 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,
- Les coupes et abattages d'arbres 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. Les demandes défrichement sont irrecevables.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Nh

La zone N comporte une sous zone dénommée **Nh** qui correspond à des hameaux où il sera possible d'implanter de nouvelles habitations.

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

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

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces, de bureaux, services et toute activité accueillant un hébergement ainsi que toutes activités autres que du stockage

Le camping et le caravaning 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 de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence 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.

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes

ARTICLE Nh 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS 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.

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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.1 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

Les dépendances liées à une habitation, celles-ci ne devront pas réduire l'interdistance inférieure à 100 m entre l'habitation tiers et les bâtiments et installations agricoles d'une exploitation agricole en activité

2.2 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 la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.3 Le changement de destination :

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

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.4 Autres constructions autorisées :

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

Les 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, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Les dépendances liées aux habitations

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 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.

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

3.2 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 voisin.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité – téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article N° 2.

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).

ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

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

ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² d'emprise au sol

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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.

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

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

11.3 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits....) est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Nh 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE Nh 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE Nr

La zone N comporte une sous zone dénommée **Nr** qui correspond à des secteurs affectés à l'aménagement et à la réfection de constructions dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités, à la condition de ne pas porter atteinte :

- à la préservation des activités agricoles,
- à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages.

L'aménagement et à la réfection des constructions sont autorisés dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie, eau potable, électricité...)

Des secteurs inondables sont identifiés en zone Nr, la réglementation est jointe en annexe.

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

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

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr2

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces, de bureaux, services et toute activité accueillant un hébergement ainsi que toutes activités autres que du stockage

Le camping et le caravanning 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 de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence 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.

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes

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.

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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

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 la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.2 Le changement de destination :

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

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité sauf accord avec l'exploitant
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.3 Autres constructions autorisées :

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

Les 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, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Les dépendances liées aux habitations

ARTICLE Nr 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 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.

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

3.2 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 voisin.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE Nr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité – téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

ARTICLE Nr 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2.

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).

ARTICLE Nr 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² d'emprise au sol

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 habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Nr 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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.

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

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

11.3 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits....) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Nr 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Nr 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

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 ENERGETQUES 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

V. LES ZONES AGRICOLES

1 – 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 » comprend deux sous secteurs dénommés:

- **AZh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toutes constructions et installations y sont interdites.

Des secteurs inondables sont identifiés en zone A et Ab, la réglementation est jointe en annexe.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En tous secteurs sont interdits

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

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

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

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces, de bureaux, services et toute activité accueillant un hébergement ainsi que toutes activités autres que du stockage

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

1.2 En zone AZh sont interdits

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article AZh 2 ;

Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article AZh 2 à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

1.3 En secteur Ab

Les nouvelles constructions et nouvelles installations

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

L'implantation d'éoliennes

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

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles autorisés

a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés

Les constructions renfermant des animaux vivant (établissement d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar, N, Nh et Nr.

Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances et doit être au moins égale aux distances imposées par la dérogation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

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

Les extensions des constructions renfermant des animaux vivant (établissement d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar, N, Nh et Nr.

Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances et doit être au moins égale aux distances imposées par la dérogation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

c) Création de logements de fonction

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :

- prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat

- en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

d) Création d'un local de permanence

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé dans un bâtiment faisant partie du corps principal ou en extension et que la surface de plancher du local de permanence ne dépasse pas 35 m².

Ce local de permanence ne peut être en aucun cas un logement de fonction.

e) Diversification agricole

Les activités de diversification sont autorisées dès lors :

- qu'elles restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural,
- qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre. Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

2.2 Autres constructions autorisées en zone A

Les dépendances liées au logement de fonction

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 générées dans la zone agricole.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

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

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le changement de destination sans extension de hangar et bâtiments d'élevage hors sol uniquement pour le stockage hors matières dangereuses et polluantes

2.3 Constructions autorisées en secteur AZH

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt d'utilité publique ou d'intérêt collectif, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.4 En secteur Ab est autorisé

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement

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

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 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.

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

3.2 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 voisin.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express...
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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

4.2 Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que 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).

Le long des autres voies, les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.

Le long des autres voies, les logements de fonction et les dépendances doivent être implantés à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées en retrait de 35 m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés dans le cadre de l'inventaire des cours d'eau

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des logements de fonction

La hauteur maximale des logements de fonction est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

10.2 Hauteur des dépendances

La hauteur maximale des dépendances liées au logement de fonction est de 4,5 m au faîtage

10.3 Hauteur des bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments et installations agricoles

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits...) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la zone.

ARTICLE A 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,
- Les coupes et abattages d'arbres 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. Les demandes défrichement sont irrecevables.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ah** qui correspond à des hameaux où il sera possible d'implanter de nouvelles habitations dans les dents creuses.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (zone Ah de la Guguentaie / Bodillo) 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 Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces, de bureaux, services et toute activité accueillant un hébergement ainsi que toutes activités autres que du stockage

Le camping et le caravanning 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 de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence 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.

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes

ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS 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.

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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.1 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

Les dépendances liées à une habitation, celles-ci ne devront pas réduire l'interdistance inférieure à 100 m entre l'habitation tiers et les bâtiments et installations agricoles d'une exploitation agricole en activité

Pour la zone Ah de la Guguentaie / Bodillo : les constructions et installations à usage d'habitat sous réserve de la prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les conditions d'urbanisation sur certains secteurs (densité)

2.2 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 la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.3 Le changement de destination :

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

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.4 Autres constructions autorisées :

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

Les 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, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Les dépendances liées aux habitations

ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 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.

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

3.2 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 voisin.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité – téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2.

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).

ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² d'emprise au sol

ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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.

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

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

11.3 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits...) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

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 ENERGETQUES 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 à des secteurs affectés à l'aménagement et à la réfection de constructions dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités, à la condition de ne pas porter atteinte :

- à la préservation des activités agricoles,
- à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages.

L'aménagement et à la réfection des constructions sont autorisés dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie, eau potable, électricité...)

Des secteurs inondables sont identifiés en zone Ar, la réglementation est jointe en annexe.

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

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

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar2

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces, de bureaux, services et toute activité accueillant un hébergement ainsi que toutes activités autres que du stockage dans le respect des règles en vigueur.

Le camping et le caravanning 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 de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence 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.

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes

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.

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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

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 la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.2 Le changement de destination :

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

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité sauf accord avec l'exploitant
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.3 Autres constructions autorisées :

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

Les 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, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Les dépendances liées aux habitations

ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 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.

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

3.2 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 voisin.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité – téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'installation de dispositifs individuels de collecte, traitement et d'évacuation est autorisée.

Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés.

Le rejet en milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra être éventuellement autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Toutefois, le rejet en milieu hydraulique superficiel est incompatible avec la sensibilité particulière de certains secteurs (périmètres de protection de captage d'eau, secteurs urbanisés...), il se peut exceptionnellement être accepté dans le cas de réhabilitation de dispositifs d'assainissement existants et à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution technique possible.

ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2.

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).

ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle).

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² d'emprise au sol

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 habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ar2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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.

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

Les parpaings non enduits sont interdits

Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m

Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m

11.3 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits, châteaux, lavoirs, puits....) repéré au plan de zonage est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

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 ENERGETIQUES 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

VI. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Annexe relative à l'application de l'article 12 traitent de la réalisation des aires de stationnement.

1 Règles relatives aux véhicules motorisés

Les places de stationnement pourront être mutualisées

HABITAT

Habitat collectif :	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel	2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
Structures d'hébergement (foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire)	1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme)	aucune place de stationnement n'est imposée

ACTIVITES

Etablissement industriel ou artisanal	20 % de surface de plancher
Entrepôt	20 % de surface de plancher
Commerces de :	– pas de minimum
- moins de 150 m ²	– minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
- de 150 à 300 m ² de surface de vente	– maximum en emprise au sol 1,5 fois de la surface de plancher des bâtiments commerciaux
- plus de 300 m ² de surface de vente	

Bureau - services	avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée – 60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	– 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant – 1 place par chambre

EQUIPEMENTS

Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré*	2 places par classe*
Stade - Terrain de sports*	10 % de la surface du terrain

***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).

2 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

3 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

<input type="checkbox"/> Installations neuves ouvertes au public	<p>Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Les emplacements réservés sont signalisés.</p> <p>Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p>
<input type="checkbox"/> Installations existantes ouvertes au public	<p>Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit</p>
<input type="checkbox"/> Bâtiments d'habitation collectifs neufs	<p>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%.</p> <p>Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:</p> <p>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.</p>

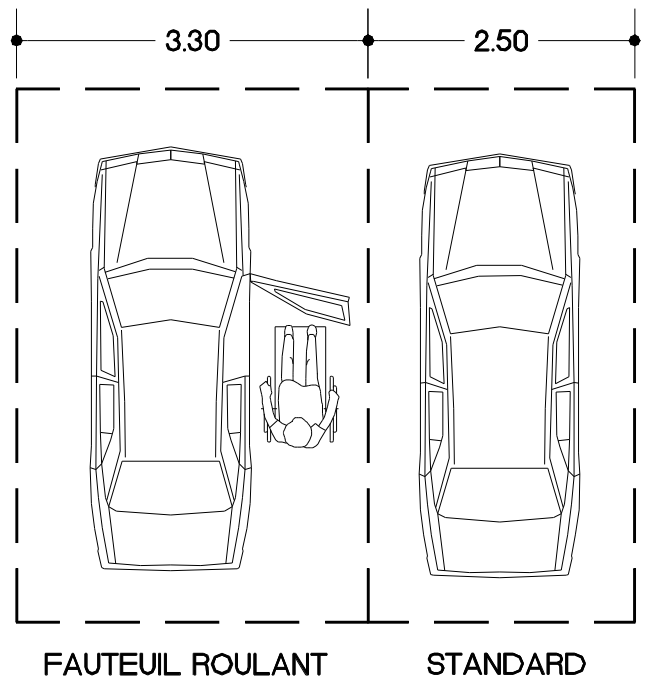
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

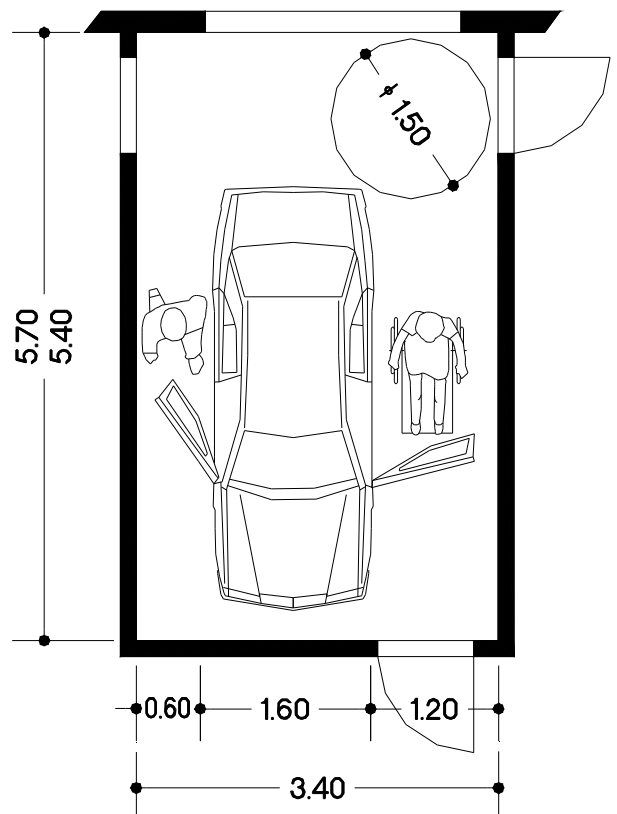
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile 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.



VII. ANNEXE N° 2 REGLES RELATIVES A LA ZONE INONDABLE

3. principes de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable – hors PPRI

préambule - exception : étude spécifique pour les projets d'intérêt général ou d'intérêt public réalisés hors zones inondables,

légende :

- A : autorisation - sc autorisation sous conditions - I : interdiction – PHEC : plus hautes eaux connue
 - réduction de la vulnérabilité – annexe 1,
 - 1er plancher : il s'agit du niveau inférieur du plancher. La cote des plus hautes eaux n'a pas été dé
- des zones inondables. Il est donc demandé au pétitionnaire de rechercher cette cote (témoignages proches, etc.).

nature des travaux ou des projets	A / I	prescriptions - exceptions
remblais, dépôts de matériaux	I	<u>exception</u> : - digue de protection contre les lieux fortement urbanisés après étude, - travaux soumis à procédure loi sur l'eau (rubrique n°3.2.2.0)

<p>activités de plein air</p> <p>nautisme ou liées à la présence du cours d'eau</p> <p>aires de jeux ou de pique-nique</p>	<p>A sc</p>	<p>sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bâtiments nécessaires à l'activité n'excédant pas 20m² (création ou surface totale existante + extension de l'existant) - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher : PHEC + 20cm, - information au public sur le caractère inondable.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

