

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I - LEXIQUE ET PRESENTATION DU REGLEMENT.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
TITRE III, CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	10
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
TITRE IV, CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	16
TITRE IV, CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	21
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	23
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	31

TITRE I - LEXIQUE ET PRESENTATION DU REGLEMENT

1 LEXIQUE

1.1 Article R123-9 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« Les règles édictées [dans le présent] règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

1. à l'**habitation**,
2. à l'**hébergement hôtelier**,
3. aux **bureaux**,
4. au **commerce**,
5. à l'**artisanat**,
6. à l'**industrie**,
7. à l'**exploitation agricole ou forestière**,
8. à la **fonction d'entrepôt**.

*En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**. »*

1.2 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain.

1.3 Bâtiments annexes

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.

2 PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites
- Article 2 :** Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 :** Accès et voirie
- Article 4 :** Desserte par les réseaux
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, mesures de protections spécifiques
- Article 12 :** Stationnement des véhicules
- Article 13 :** Espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- Article 15 :** Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, en application des articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

Article L. 111-9

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »

Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de la dite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés.

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées,

par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- A la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-14-2 (Décr. n° 77-1141 du 12 oct. 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

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

S'ajoutent aux règles propres du PLU :

Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme, "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation

d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence, et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme, "doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre".

Règlement Sanitaire Départemental

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Lotissement

A la date de la présente élaboration du PLU, Aucun règlement de lotissements n'est maintenu au-delà de 10 ans.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 zones :

ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme 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.

ARTICLE 5 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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 7 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques.

ARTICLE 8 AUTORISATIONS SPECIALES

En toutes zones, les dispositions des articles 3 et 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et clôtures liées aux cimetières ;
- Postes de transformation d'énergie électrique ; autocommutateurs... ;
- Stations de relevage et d'épuration : château d'eau, station d'épuration... ;

- Réseaux enterrés et aériens : équipements et ouvrages liés à ces réseaux... ;
- Mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaire, etc.).

ARTICLE 9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Au titre de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'article L 522-4 de ce code permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 (livre V, titre II du Code du Patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction

Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 422-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article

L 122-1 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine.

De même, les articles du livre V, titre II, chapitre 4 du Code du Patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code, modifié par l'article 17 de la Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 10 ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

ARTICLE 11 ANNEXES

Une annexe est une construction non attenante de la construction principale (ex : abris de jardin, garage...) ; ce n'est pas une pièce d'habitation.

ARTICLE 12 CLOTURES

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale sera soumise à l'approbation du Conseil Général. Celle-ci pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 13 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 14 HAIES

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées: les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, laquelle peut être subordonnée à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Il existe un seul type de zone urbaine : la zone Ua, secteur urbanisé correspondant au bourg.

TITRE III, CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (notamment services et commerces). Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole sauf celles autorisées en article Ua2.
3. Les constructions à usage industriel.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua 2.
5. Les entrepôts non mentionnés à l'article Ua2.
6. Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

En outre,

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

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

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité économique compatible avec l'habitat existant sur place.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration, et sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, laverie, chaufferie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
5. Les commerces et l'artisanat, à condition d'être compatibles avec l'habitat.
6. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
7. Les constructions et installations agricoles à condition d'être liées à une mise aux normes sans extension de l'activité.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée, notamment pour des projets prenant accès sur le réseau routier départemental, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

Les voies en impasse ne desservent pas plus de 8 logements. Au-delà de 4 logements, Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes de conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement :

- Les réseaux doivent être enterrés,
- La possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,
- L'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

6.2. Autres constructions et installations

Hors agglomération et hors zones urbanisées, toute construction doit se situer en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de toute départementale. Cette règle ne s'applique pas au changement de destination ni aux extensions de l'habitat. Dans ce dernier cas, les extensions ne doivent pas avoir pour effet de réduire la marge de recul existante.

Les constructions et installations doivent être édifiées soit à l'alignement total ou partiel des voies et places, soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et places.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contigüe, sera édifiée dans le même alignement.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

7.2. Autres constructions et installations

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'appui, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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 règle particulière.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. Autres constructions et installations

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum (2 niveaux + combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Toitures

11.2.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2.2. Autres constructions et installations

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume principal avec toiture à pentes, la toiture :

- Doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ;
- Doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.3. Clôtures

En façade et sur la marge de recul :

- La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,20 m.
- L'emploi de clôture en béton moulé est autorisé en sous-bassement, à conditions que la hauteur du sous-bassement ne dépasse pas 0,25 m et qu'il soit surmonté d'un grillage.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes ces faces.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.1. Constructions à usage d'habitation

Pour la construction neuve :

- Logements autres que les logements sociaux : 2 places par logement, en garage ou extérieur.
- Logements sociaux : 1 place par logement, en garage ou extérieur.
- En cas d'opération d'aménagement de 4 logements ou plus, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.

Pour la réhabilitation de l'existant :

- 1 place par logement créé.

12.2. Modalités d'application (L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être paysagées librement à raison d'un arbre par 50 m² de parking. Cette règle ne concerne pas les logements individuels. Les espaces communs de chaque opération doivent représenter 10% de l'opération hors voirie.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE Ua 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation.

TITRE IV, CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AU est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.

La zone 1AUh est une zone à vocation principale d'habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les constructions à usage industriel.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUh 2.
5. Les entrepôts non mentionnés à l'article 1AUh 2.
6. Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

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

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité économique compatible avec l'habitat existant sur place.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration, et sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, laverie, chaufferie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
5. Les commerces et l'artisanat, à condition d'être compatibles avec l'habitat.
6. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée, notamment pour des projets prenant accès sur le réseau routier départemental, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

Les voies en impasse ne desservent pas plus de 8 logements. Au-delà de 4 logements, Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

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

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes de conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement :

- Les réseaux doivent être enterrés,
- La possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,
- L'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé.

ARTICLE 1AUh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

6.2. Autres constructions et installations

Les constructions et installations doivent être édifiées soit à l'alignement total ou partiel des voies et places, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et places.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contigüe, sera édifiée dans le même alignement.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

7.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

7.2. Autres constructions et installations

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'appui, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

102. Autres constructions et installations

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum (2 niveaux + combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Toitures

11.2.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2.2. Autres constructions et installations

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume principal avec toiture à pentes, la toiture :

- Doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ;
- Doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.3. Clôtures

En façade et sur la marge de recul :

- La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,20 m.
- L'emploi de clôture en béton moulé est autorisé en sous-bassement, à conditions que la hauteur du sous-bassement ne dépasse pas 0,25 m et qu'il soit surmonté d'un grillage.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes ces faces.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

11.4. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

ARTICLE 1AUh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.1. Constructions à usage d'habitation

Pour la construction neuve :

- Logements autres que les logements sociaux : 2 places par logement, en garage ou extérieur.
- Logements sociaux : 1 place par logement, en garage ou extérieur.
- En cas d'opération d'aménagement de 4 logements ou plus, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.

Pour la réhabilitation de l'existant :

- 1 place par logement créé.

12.2. Modalités d'application (L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

ARTICLE 1AUh 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être paysagées librement à raison d'un arbre par 50 m² de parking. Cette règle ne concerne pas les logements individuels. Les espaces communs de chaque opération doivent représenter 10% de l'opération hors voirie.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AUh 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être raccordées aux réseaux de câbles ou de fibres optiques, lorsqu'ils existent.

TITRE IV, CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

La zone 2AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et n'ont pas une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation.

Le PLU identifie deux types de zones 2AU :

- 2AUh à vocation principale d'habitat,
- 2AUe à vocation principale d'activités.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

2.1. Sont admises sans conditions :

1. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

2. Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.

3. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale.
- Peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des autres voies et emprises publiques.

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être raccordées aux réseaux de câbles ou de fibres optiques, lorsqu'ils existent.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A (agricole) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa, qui est un secteur agricole « classique », où sont admis les constructions à usage agricole et les logements de fonction des exploitants.
- Ap, correspondant aux parties du territoire affectées aux activités agricoles, où les règles de protection de la nappe phréatique doivent être appliquées. Un sous-secteur Api identifie les espaces repérés par l'Atlas des Zones Inondables du Brivet : il est inconstructible.
- Ab, secteur de transition aux abords du bourg (au sens de la Charte Agricole), à vocation agricole, mais où aucune construction nouvelle n'est autorisée (même agricole, à l'exception des mises aux normes) pour des raisons de proximité avec l'habitat.
- An, correspondant aux secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux ou paysagers : ils sont à ce titre inconstructible (y compris pour l'agriculture). Un sous-secteur Ani identifie les espaces repérés par l'Atlas des Zones Inondables du Brivet : il est inconstructible (comme le reste du secteur An).
- Ah1 et Ah2, correspondant aux hameaux et écarts présents dans l'espace agricole, mais sans vocation agricole. Le principe majeur qui s'applique est celui de constructibilité limitée. La réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés, sous réserve de ne pas générer de gênes pour l'activité agricole. En outre, la construction de nouveaux logements est autorisée dans les « dents creuses » en secteur Ah1, mais elle est interdite en secteur Ah2.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

En outre, en secteurs Ani et Api

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, en zone A (tous secteurs)

Les secteurs de zone humide inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques sont protégés. Toute construction nouvelle est interdite. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article A 2.

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

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

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone A (tous secteurs)

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

En zone A (tous secteurs)

2. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.
3. Dans les secteurs zones humides inventoriés au titre du SAGE, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

En secteur Aa

Et en secteur Ap sous réserve de respecter les règles de protection de la nappe phréatique,

4. Les constructions et installations à usage agricole.
5. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont l'activité propre à l'exploitation nécessite sa présence permanente pour le fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées soit à une distance maximale de 50 m mesurés depuis un autre bâtiment d'exploitation agricole, soit en limite d'un ensemble bâti constitué.

En outre, 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.
6. Dans les secteurs identifiés au titre du R*123-11 du Code de l'Urbanisme, les activités de carrière sont autorisées.

En secteur Ab

7. Les constructions et installations à usage agricole, à condition d'être liées à la mise aux normes de l'exploitation sans augmentation de cheptel.

En secteurs Aa et Ab

Et en secteur Ap sous réserve de respecter les règles de protection de la nappe phréatique,

8. Les activités d'accueil touristique (hébergement, camping, restauration, commerce de produits de la ferme...), à condition :
 - De constituer une activité accessoire d'une exploitation agricole en activité,
 - D'être localisées sur le siège principal de l'exploitation agricole,
 - De ne pas générer de nouvelle construction : à ce titre, le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et n'étant plus nécessaires à l'activité productive est possible
9. Les extensions, le changement de destination de l'existant et les annexes à condition d'être liés aux constructions et activités autorisées dans la zone.

En secteurs Aa, Ab, An et Ani
Et en secteurs Ap et Api sous réserve de respecter les règles de protection de la nappe
phréatique,

10. Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.

En secteurs Ah1 et Ah2

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

11. Les exhaussements et affouillements à condition d'être nécessaires à l'entretien ou d'être liés et nécessaires aux activités et occupations autorisées

12. La réhabilitation de construction à condition d'avoir pour objet l'amélioration ou la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité en vigueur, et sans création de logements.

13. Les constructions d'annexes à condition d'être liées aux constructions et occupations autorisées.

En secteur Ah1

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

14. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme ou d'hébergement à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble, avec ou sans création de logements et à condition :

- Pour les constructions existantes supérieures ou égales à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions existantes inférieures à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 m² maximum d'emprise au sol.

15. Le changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU à condition :

- Que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
- Que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- Que l'affectation nouvelle devienne de l'habitation, de l'hébergement, de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration,
- Que l'emprise au sol de la construction avant changement d'affectation ne soit pas inférieure à 40 m²,
- Que la création de surface de plancher s'inscrive dans le volume existant,
- Que l'accès existant depuis la route départementale présente des distances de visibilité satisfaisantes, dans le cas où le bâtiment est implanté hors agglomération et dans la marge de recul d'une route départementale.

16. La construction neuve ou la reconstruction de ruines ou de constructions ayant fait l'objet d'un accord de permis de démolir à condition :

- D'assurer une bonne insertion dans le site,
- De respecter le gabarit et la volumétrie globale de l'ensemble du bâti dans lequel il s'insère,
- De respecter le bâti traditionnel par la trame des ouvertures, la volumétrie, les matériaux sans pour cela interdire la modernité.

17. Le permis de démolir afin d'avoir pour objectif la disparition d'une ruine ou d'une construction délabrée ou présentant un danger pour la salubrité ou la sécurité.

18. La restauration avec ou sans création de logement, à condition qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment.

En secteur Ah2

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

19. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et à condition :

- Pour les constructions existantes supérieures ou égales à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions existantes inférieures à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 m² maximum d'emprise au sol.

20. Le changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU à condition :

- Que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
- Que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- Que l'affectation nouvelle soit une extension de l'habitation ou devienne de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration mais ne crée pas de logement,
- Que l'emprise au sol de la construction avant changement d'affectation ne soit pas inférieure à 40 m²,
- Que la création de surface de plancher s'inscrive dans le volume existant,
- Que l'accès existant depuis la route départementale présente des distances de visibilité satisfaisantes, dans le cas où le bâtiment est implanté hors agglomération et dans la marge de recul d'une route départementale.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée, notamment pour des projets prenant accès sur le réseau routier départemental, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur peut être admis à condition d'être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lors du raccordement au réseau collectif.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale.

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Pour les éoliennes, cette règle s'applique au nu du mât.

6.2. Eoliennes

Uniquement par rapport au domaine routier départemental : la distance entre la limite du domaine routier départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine routier départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée du domaine routier départemental.

6.3. Serres

Les serres agricoles devront respecter un recul de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale.

6.4. Autres constructions et installations

Hors agglomération, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de toute départementale. Cette règle ne s'applique pas au changement de destination ni aux extensions de l'habitat. Dans ce dernier cas, les extensions ne doivent pas avoir pour effet de réduire la marge de recul existante.

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des autres voies dans les conditions minimales suivantes : 10 m. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contigüe, sera édifiée dans le même alignement.

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives. Pour les éoliennes, cette règle s'applique au nu du mât.

Pour des motifs techniques, les éoliennes pourront être implantées à cheval sur plusieurs parcelles.

7.2. Autres constructions et installations

Les constructions et installations peuvent être édifiées soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'appui, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone A, tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. Autres constructions et installations

En zone A, tous secteurs sauf Ah1 et Ah2

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum (2 niveaux +combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

En secteurs Ah1 et Ah2

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum (2 niveaux +combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« *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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

11.2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3. Toitures

11.3.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3.2. Autres constructions et installations

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume principal avec toiture à pentes, la toiture :

- Doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°
- Doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.4. Clôtures des habitations

En zone A, tous secteurs

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En zone A, tous secteurs sauf secteurs Ah1 et Ah2

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,20 m. L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2,00m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les clôtures en limite de zones naturelles sont constituées de haies et/ou de grillage.

En secteurs Ah1 et Ah2

En façade et sur la marge de recul, la hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,20 m.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2,00 m.

En limite des zones naturelles, les clôtures doivent être constituées de haies doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

11.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions existantes doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone N (naturelle) recouvre les 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'espace naturel. En particulier, le principe est de ne pas porter atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces présents et identifiés.

La zone N comprend les secteurs :

- Np, zone naturelle de protection stricte en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage : toutes constructions sont interdites (sauf dans certains cas très précis). Un sous-secteur Npi identifie les espaces repérés par l'Atlas des Zones Inondables du Brivet ;
- Ne, zone naturelle où sont admis les équipements de gestion de la nappe phréatique. Un sous-secteur Nei identifie les espaces repérés par l'Atlas des Zones Inondables du Brivet ;
- NL, zone naturelle destinée aux loisirs et à la mise en valeur du patrimoine, où seuls les équipements liés à l'hébergement de loisirs, aux activités nautiques et à la mise en valeur du patrimoine sont autorisés. Ce secteur comprend quatre sous-secteurs NLa (plan d'eau), NLb (site de sports mécaniques), NLc (Chapelle de Planté) et NLd (équipements sportifs et de loisirs sur le bourg).

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

En outre, en zone N (tous secteurs)

Les secteurs de zone humide inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques sont protégés. Toute construction nouvelle est interdite. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article N 2.

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

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

2.1. Sont admises sans conditions :

En secteurs Ne, Nei et NL

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ou des eaux de nappe.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

En zone N, tous secteurs

2. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.
3. Dans les secteurs zones humides inventoriés au titre du SAGE, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

5. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

En sous-secteur NLa

6. Les équipements, constructions et installations à condition d'être liés à la vocation de sports nautiques des plans d'eau sauf les activités de baignade.
7. Les équipements à condition d'être liés à l'hébergement touristique.

En sous-secteur NLb

8. Les équipements, constructions et installations à condition d'être liés aux sports mécaniques.

En sous-secteur NLd

9. Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et intégrés dans le volume des dits bâtiments.
10. Les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées.
11. Les activités commerciales à condition :
 - D'être temporaires et ponctuelles
 - D'être mobiles ou démontables
 - D'avoir reçu les autorisations légales.

En secteurs Np et Npi

22. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...), au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...), ainsi que la réalisation d'infrastructures routières et de travaux et ouvrages connexes d'intérêt public ou collectif, sous réserve :
 - D'une bonne insertion dans le site ;
 - De justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le Code de l'Environnement.
23. Les cheminements piétons à condition de faire 1.5 mètre minimum de large.
24. L'aménagement de voies existantes.
25. Les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydraulique, à la gestion de l'eau pluviale, sous réserve :
 - D'une bonne insertion dans le site ;
 - De justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le Code de l'Environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

En zone N, tous secteurs

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée, notamment pour des projets prenant accès sur le réseau routier départemental, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

En zone N, tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs Ne, Nei, Np et Npi

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

4.1. Alimentation en eau potable

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par pompage d'eau dans le plan d'eau voisin, sous réserve de contrôle des services compétents.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur peut être admis à condition d'être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lors du raccordement au réseau collectif.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3. 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale.

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter à partir de l'alignement des autres voies.

6.2. Eoliennes

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée.

6.3. Autres constructions et installations

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

Hors agglomération, toute construction doit se situer en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe de toute départementale. Ceci ne s'applique pas au changement de destination ni aux extensions de l'habitat. Dans ce dernier cas, les extensions doivent se faire en arrière ou au droit du nu de la façade existante.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des autres voies dans les conditions minimales suivantes : 5 m.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone N, tous secteurs

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

7.2. Autres constructions et installations

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

7.2.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'appui, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2.2. Implantation par rapport aux limites de zones

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites avec la zone agricole (secteurs Aa et An).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone N, tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. Autres constructions et installations

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

La hauteur maximale des autres constructions est de 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est de 3,20 m à l'égout du toit ou à l'adossement.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES

En secteurs Ne, Nei, Np et Npi

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3. Toiture

11.3.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3.2. Autres constructions et installations

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume principal avec toiture à pentes, la toiture :

- Doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°
- Doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.4. Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00m.

Les clôtures doivent être constituées de haies doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

En zone N, tous secteurs

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

En secteurs NL (tous sous-secteurs)

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.