

Département de la VENDEE Commune de Grosbreuil



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

Règlement modifié

JUIN 2018

Code affaire : 16-0172

Resp. étude : PS



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

PREAMBULE : LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT	2
1 Dispositions applicables à la zone Ua.....	6
2 Dispositions applicables à la zone Ub.....	13
3 Dispositions applicables à la zone Ue.....	21
4 Dispositions applicables à la zone Ul.....	26
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	30
1 Dispositions applicables à la zone 1 A.U h	32
2 Dispositions applicables à la zone 1 A.U e	38
3 Dispositions applicables à la zone 1 A.U L	42
4 Dispositions applicables à la zone 1 AU t	46
5 Dispositions applicables à la zone 2 A.U	50
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	55
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	62
ANNEXE	70

Envoyé en préfecture le 14/06/2018

Reçu en préfecture le 14/06/2018

Affiché le



ID : 085-218501039-20180611-9DEL11062018-DE

P R E A M B U L E

LEXIQUE DES TERMES

UTILISES DANS LE REGLEMENT

1 LEXIQUE

1.1 ARTICLE R 123-9 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 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

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.

Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m² est dénommée abri de jardin.

Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

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 de la parcelle.
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.
Article 10 : Hauteur des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.
Article 12 : Stationnement.
Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

T I T R E 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

C h a p i t r e 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ua

ZONE Ua

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération de GROSBREUIL.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

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

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Ua 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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 et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
7. Les installations classées soumises à autorisation.
8. Les constructions précaires.

En outre,

9. Les jardins protégés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Ils sont à ce titre inconstructibles.

Article Ua 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

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

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
5. Les sous-sols, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2. Voirie à créer

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

Article Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article Ua 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article Ua 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- 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.

Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des limites aboutissant aux voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- 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.

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 la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable.

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant :

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 30° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.50 mètres. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.60 mètre et d'une hauteur maximale de 1.50 mètres ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 mètres.
 - Soit d'une haie vive composée d'essences végétales locales (une liste d'espèces préconisées est jointe en annexe du présent règlement), doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou parpaings non enduits est interdite. L'utilisation de « brise-vue » ou de claustras est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

- En limite séparative et en bordure d'espace vert, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. ~~Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0.50 mètre.~~

Article Ua 12 STATIONNEMENT

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes. Les normes ci-après s'appliquent également en cas de changement de destination.

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles) :
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).
4. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
5. Constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, le cumul des normes est imposé.
7. Modalités d'application
(L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 19, I, 3°) 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 ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

C h a p i t r e 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ub

ZONE Ub

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Ub 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

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 et les élevages, à usage industriel, ainsi que les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
7. Les installations classées soumises à autorisation.
8. Les constructions précaires.

Article Ub 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ub 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ub 2.2.

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

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
5. Les sous-sols, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2. Voirie à créer

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

Article Ub 4 DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article Ub 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions seront édifiées dans la marge comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- 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.

Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez-de-chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez-de-chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3 mètres.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les réseaux et fossés collecteurs existants.

Article Ub 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Autres constructions

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente **ou être homogène avec la pente de la construction existante**. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, le bac acier, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.50 mètres. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.60 mètre et d'une hauteur maximale de 1.50 mètres ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 mètres.
 - Soit d'une haie vive composée d'essences végétales locales (une liste d'espèces préconisées est jointe en annexe du présent règlement), doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou parpaings non enduits est interdite. L'utilisation de « brise-vue » ou de claustras est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

- En limite séparative et en bordure d'espace vert, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. ~~Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0.50 mètre.~~

Article Ub 12 STATIONNEMENT

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes. Les normes ci-après s'appliquent également en cas de changement de destination.

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles) :
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation :
Deux places de stationnement par logement dont au moins une non close, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).
4. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
5. Constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, le cumul des normes est imposé.
7. Modalités d'application :
(L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 19, I, 3°) 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 Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

C h a p i t r e 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ue

ZONE Ue

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Ue 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ue 2.

Article Ue 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

2.1. Sont admis :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, et les entrepôts.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2. Voirie

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article Ue 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Article Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Article Ue 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

Les enseignes devront être disposées soit au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Article Ue 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas, les toitures pourront être totalement ou partiellement couvertes par des dispositifs de captages de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente et de couverture.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'emploi à nu des matériaux est interdit.

Article Ue 12 STATIONNEMENT

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

Article Ue 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Il est imposé soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

C h a p i t r e 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UI

ZONE UI

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone urbaine accueille les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport, de tourisme et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article UI 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux activités socio-culturelles, de loisirs, de tourisme, de sport et d'enseignement.

Article UI 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sans conditions :

1. Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités publiques, telles que les activités socio-culturelles, de loisirs, de tourisme, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 4 **DESSERTER PAR LES RESEAUX**

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage...

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article UI 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum.

Article UI 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment quant aux matériaux employés.

Les couleurs vives sont interdites, préférer des teintes pastel.

Article UI 12 STATIONNEMENT

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

Article UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 14/06/2018

Reçu en préfecture le 14/06/2018

Affiché le



ID : 085-218501039-20180611-9DEL11062018-DE

T I T R E 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONES 1 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1 AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions 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 et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

La zone 1 AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 AUh à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 AUe à vocation exclusive d'activités,
- Le secteur 1 AUL à vocation exclusive d'activités scolaires, de loisirs, d'équipements publics, sportifs, socio-culturels...
- Le secteur 1 AUt à vocation d'hébergement touristique

ZONE 1 AUh

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1 AUh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

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 et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
7. Les installations classées soumises à autorisation.
8. Les constructions précaires.

Article 1 AUh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, et sous réserve des conditions énoncées à l'article 1 AUh 2.2.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
3. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
4. Les sous-sols, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2. Voirie à créer

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

Article 1 AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (par exemple par des citernes) et/ou percolées (par exemple par des drains) sur le terrain par des dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif.

Cette disposition s'applique aux opérations à permis de construire groupés : dans ce cas, ces dispositifs pourront être collectifs et traiter l'ensemble de l'opération.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1 AUh 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies et places, soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'appui d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

Article 1 AUh 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article 1 AUh 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autre constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

Autres constructions

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente **ou être homogène avec la pente de la construction existante**. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, le bac acier, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.50 mètres. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.60 mètre et d'une hauteur maximale de 1.50 mètres ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 mètres.
 - soit d'une haie vive composée d'essences végétales locales (une liste d'espèces préconisées est jointe en annexe du présent règlement), doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou parpaings non enduits est interdite. L'utilisation de « brise-vue » ou de claustras est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

- En limite séparative et en bordure d'espace vert, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est

interdite. ~~Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0.50 mètre.~~

Article 1 AUh 12 STATIONNEMENT

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes. Les normes ci-après s'appliquent également en cas de changement de destination.

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles) :

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation :

Deux places de stationnement par logement dont au moins une non close, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, le cumul des normes est imposé.

7. Modalités d'application

(L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 19, I, 3°) 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 1 AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après

autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 1 AUe

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1 AUe 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUe 2.

Article 1 AUe 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, et les entrepôts.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUe 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 7 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1 AUe 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (par exemple par des citernes) et/ou percolées (par exemple par des drains) sur le terrain par des dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif.

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1 AUe 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Article 1 AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article 1 AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Article 1 AUe 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUe 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

Les enseignes devront être disposées soit au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Article 1 AUe 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas, les toitures pourront être totalement ou partiellement couvertes par des dispositifs de captages de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente et de couverture.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'emploi à nu des matériaux est interdit.

Article 1 AUe 12 STATIONNEMENT

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

Article 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il est imposé soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 1 AUL

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1 AUL est une zone où doivent trouver place les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport, de tourisme et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1 AUL 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUL 2.

Article 1 AUL 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités publiques, telles que les activités socio-culturelles, de loisirs, de tourisme, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

Article 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage...

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1 AUL 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum.

Article 1 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Article 1 AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 8 m.

Article 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. **L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0.50 mètre.**

Article 1 AUL 12 STATIONNEMENT

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

Article 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il est imposé soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 1 AUt

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1 AUt est destinée à accueillir des activités culturelles, sportives, de loisirs, d'hébergement hôtelier et touristiques.

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

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1 AUt 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations en dehors de celles vouées à l'accueil des services publics et d'intérêt collectif et celles destinés aux activités culturelles, sportives, de loisirs, d'hébergement hôtelier et touristiques.

Article 1 AUt 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises :

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

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les constructions et installations liées et nécessaire à l'exercice des activités culturelles, sportives, de loisirs, d'hébergement hôtelier et touristiques, et notamment les locaux techniques, sanitaires... sous réserve de la bonne intégration architecturale et paysagère.
2. Les extensions des constructions et installations existantes, sous réserve de la bonne intégration architecturale et paysagère.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUt 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales 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 disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

En cas de création de servitude de passage, celle-ci devra respecter les dispositions ci-avant.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

3.2. Voirie

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

Article 1 AUt 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article 1 AUt 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUt 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum.

Article 1 AUt 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions et installations admises dans la zone doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives. En outre, le recul des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à leur hauteur à l'égout.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article 1 AUt 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUt 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUt 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, disjointes ou non des constructions existantes, n'excéderont pas R+1 + combles.

Article 1 AUt 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment quant aux matériaux employés.

Les couleurs vives sont interdites, préférer des teintes pastel.

11.2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en ardoises, à l'exception des toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

11.3. Clôtures

Seules les clôtures végétales sont admises.

Article 1 AUt 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article 1 AUt 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes...).

Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUt 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 2 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

La zone 2 AU 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 ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- la modification du PLU,
- la révision du PLU

Il existe un type de secteur de zone 2 AU : le secteur 2 AUh à vocation principale d'habitat

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 2 AU 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

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

Article 2 AU 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis :

1. Le changement de destination des bâtiments agricoles dont l'essentiel des murs est en pierres.
2. La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toute construction existante, ainsi que les constructions annexes.
3. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m² de surface de plancher et à moins de 25 mètres de l'habitation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

3.2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 2 AU 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'appui d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de 3 mètres minimum.

Article 2 AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée au faitage, est fixée à 3.50 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Article 2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Autres constructions

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente **ou être homogène avec la pente de la construction existante**. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, le bac acier, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.50 mètres. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.60 mètre et d'une hauteur maximale de 1.50 mètres ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 mètres.

- Soit d'une haie vive composée d'essences végétales locales (une liste d'espèces préconisées est jointe en annexe du présent règlement), doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou parpaings non enduits est interdite. L'utilisation de « brise-vue » ou de claustras est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

- En limite séparative et en bordure d'espace vert, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. ~~Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0.50 mètre.~~

Article 2 AU 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 14/06/2018

Reçu en préfecture le 14/06/2018

Affiché le



ID : 085-218501039-20180611-9DEL11062018-DE

T I T R E 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- Le secteur Ap où toutes constructions sont interdites ;
- ~~Le secteur Aex où les logements de fonction sont interdits.~~

REGLEMENT DE ZONE

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

Article A 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

Dans ce cadre, sont notamment interdits :

- Les dépôts de déchets de toute nature (en particulier le dépôt de véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'un mobil-home, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, les exhaussements et affouillements sont interdits exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Article A 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Zone A (tous secteurs : A, Ap et ~~Aex~~)

Sont admises :

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

2. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités agricoles, ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Secteur A

Sont admises :

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

2. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments de l'exploitation existants à la date d'approbation du PLU. ~~La localisation du logement de fonction ne doit pas entraver l'activité agricole.~~
 3. Les locaux annexes liés et nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
 4. Les reconstructions des constructions non agricoles après sinistre, sous réserve du respect du volume et emprise initiaux.
 5. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.
 6. Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés à l'activité agricole permanente,
 - que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne à l'activité agricole.
7. L'extension des bâtiments d'habitation existants dans les conditions cumulatives suivantes:
- que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;
 - que cette extension ne conduise pas à la création de plus 30% de d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU de la présente modification,
8. Les annexes (garage, abri de jardin...) aux bâtiments d'habitation existants, dans les conditions cumulatives suivantes :
- Que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;
 - Que l'emprise totale au sol de l'ensemble des annexes sur l'unité foncière reste inférieure ou égale à 40 m²; les bassins des piscines ne sont pas concernés par cette règle.
 - Que cette annexe soit située à une distance maximale de 20 m de façade à façade, par rapport à l'habitation à laquelle l'annexe se rattache
 - Que cette annexe soit implantée conformément aux marges de recul définies à l'article 6

Secteur Aex**Sont admises :**

1. ~~Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...~~

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

2. ~~Les locaux annexes liés et nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou~~

~~composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.~~

- ~~3. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.~~
- ~~4. L'extension des logements de fonction existants.~~

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

3.2. Voirie

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

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

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau sera raccordée au réseau d'eau potable. En son absence, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté.

Le rejet des eaux usées non traitées est interdit dans le réseau hydraulique superficiel.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article A 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies dans les conditions minimales suivantes :

- Par rapport aux routes départementales : un recul de 15 m minimum sera respecté ;
- Par routes aux autres voies : un recul de ~~10 m~~ 5 m minimum sera respecté.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiment agricole liés à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiment agricole liés à une mise aux normes.

Cette règle ne s'applique pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante.

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

~~Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.~~

Non règlementé

Article A 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes non agricoles ne doit pas excéder 3.50 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Autres constructions

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente **ou être homogène avec la pente de la construction existante**. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, le bac acier, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières, notamment pour les constructions à usage agricole.

11.3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Article A 12 STATIONNEMENT

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

Article A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

T I T R E 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 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 zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Nt, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente ;
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions ;
- Le secteur Nc, où sont autorisées les constructions et installations liées à une activité de camping.
- Le secteur Ni, correspondant aux zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de l'Auzance, la Ciboule et la Vertonne (lit mineur, lit moyen et lit majeur).

REGLEMENT DE ZONE

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

Article N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous secteurs

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

En secteur Ni

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

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, les exhaussements et affouillements sont interdits exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Article N 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises sans conditions :

Tous secteurs

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**Secteur Nh1**

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'intérieur des périmètres définis au plan de zonage.

Secteurs Nh1 et Nh2

2. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve des conditions suivantes :
 - Si la construction est située à une distance inférieure à 100 m de bâtiments constituant un siège ou un site d'exploitation, seuls seront autorisés les aménagements réalisables dans le cadre d'une déclaration préalable.
 - Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne pourra être supérieure à 50 m², la date de référence étant la date d'approbation du PLU.
3. Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments traditionnels existants, dans le respect des conditions suivantes :
 - Qu'il s'agisse de bâtiments en pierre d'un intérêt architectural reconnu,
 - Que la surface minimale du bâtiment d'origine soit supérieure à 50 m²,
 - Que ce changement de destination n'entrave pas l'activité agricole et le développement d'une exploitation agricole : ainsi, un changement de destination ne peut être réalisé dans le périmètre de 100 m défini dans le paragraphe 2 ci-dessus.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
5. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat.
6. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
7. La construction de garages, d'annexes et d'abris de jardin liés aux habitations existantes sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
8. Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
9. Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
10. Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas provoquer de nuisances pour le voisinage.

En secteur Nt

11. Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : espaces verts, aires de jeux, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte ainsi que les aires de stationnement.
12. Les constructions annexes et techniques, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m².

En secteur Nc

13. Les constructions et installations liées et nécessaire à l'exercice des activités culturelles, sportives, de loisirs et touristiques et notamment les locaux techniques, sanitaires...
14. Les terrains aménagés accueillant des habitats légers de loisirs.

15. Les logements de fonction destinés à la surveillance et à la gestion des hébergements touristiques et de loisirs sous réserve de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

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

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau sera raccordée au réseau d'eau potable. En son absence, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté.

Le rejet des eaux usées non traitées est interdit dans le réseau hydraulique superficiel.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux divers

(électricité, télécommunications, fluides divers)

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

Article N 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Tous secteurs sauf Nh, Nt et Ni

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies dans les conditions minimales suivantes :

- Par rapport aux routes départementales : un recul de 15 m minimum sera respecté ;
- Par routes aux autres voies : un recul de 10 m minimum sera respecté.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante.

Secteurs Nh

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension ou la réhabilitation d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ce cas, l'extension ou la réhabilitation est autorisée s'il n'y a pas de réduction de la marge de recul initiale.

Secteurs Nt

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

Les constructions se feront en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Secteurs Ni

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous secteurs sauf Nh et Ni

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Secteurs Nh

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Autres constructions

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez-de-chaussée :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les garages et les annexes.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez-de-chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Secteurs Ni

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

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

~~Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.~~

Non réglementé

Article N 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Article N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

11.2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Autres constructions

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente **ou être homogène avec la pente de la construction existante**. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, le bac acier, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières, notamment pour les constructions à usage agricole.

11.3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

En outre, en secteur Ni, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Article N 12 STATIONNEMENT

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

En zone Nt, les aires de stationnement seront particulièrement intégrés à l'environnement.

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages sont possibles après autorisation préalable de la commune, uniquement dans les cas suivants : création d'accès ou de voies nouvelles, réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ANNEXE

Le Règlement stipule, à l'article 11 de plusieurs zones, que les clôtures constituées de haies vives doivent être composées « d'essences végétales locales ».

La présente annexe s'appuie sur un document produit par le CAUE de Vendée, intitulé « Planter dans le bocage ». Elle liste les essences végétales préconisées dans plusieurs cas de figures.

Pour les **haies libres près des habitations**, les espèces préconisées sont principalement les mêmes que pour les **haies champêtres**, à savoir :

ARBRES :

- alisier torminal
- charme
- châtaigniers (commun, greffé, hybride)
- chêne chevelu
- chêne pédonculé (*sol frais)
- chêne sessile
- chêne tauzin
- cormier
- érable champêtre
- frêne commun (*sol frais)
- hêtre (Est Vendée)
- merisier
- néflier
- ormes (champêtre, hybride, Lutèce)
- poirier franc / pommier franc
- prunier myrobolan
- saule blanc (*sol frais)
- tilleul à petites feuilles

ARBUSTES :

- ajonc
- bourdaine
- cornouiller sanguin
- fusain d'Europe
- genêt à balais
- houx
- nerprun purgatif
- noisetier commun
- prunellier
- saules (cendré, marsault, osiers) (*sol frais)
- sureau noir
- troène commun
- viorne obier

En outre, ces haies pourront également être composées avec parcimonie avec les espèces suivantes, plus horticoles :

ARBRES :

- cerisier à grappes
- poirier variétés anciennes
- pommier variétés anciennes
- prunier myrobolan

ARBUSTES :

- amélanchier,
- genêt d'Espagne
- noisetier à gros fruits
- saule pourpre
- saule osier (*sol frais)
- troène persistant
- troène du Japon