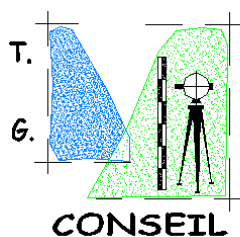

Commune de TONQUEDEC

Département des Côtes d'Armor

5- Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME	
REVISION PRESCRITE LE	22 DECEMBRE 2003
PLU ARRETE LE	14 FEVRIER 2008
PLU APPROUVE LE	6 NOVEMBRE 2008
PLU RENDU EXECUTOIRE LE	



Cabinet LE CLERC - LE COZ
TREGOR GOELO CONSEIL
Géomètres-Experts Foncier
22300 LANNION

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APLICABLE A LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APLICABLE A LA ZONE UC	20
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APLICABLE A LA ZONE UY	38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	46
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
TITRE 6 : ANNEXES	66

AVANT-PROPOS

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R.111-4, R-111-15 et R-111-21, lesquels figurent en annexe au présent règlement.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-42 du Code de l'Urbanisme.

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

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du, en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U**. Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres **AU**. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres **A**. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **N**. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent aussi ou peuvent comporter :

- Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent des dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- Les éléments paysagers à préserver au titre de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations mineures peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages,...

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, Titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX, Tél : 02 99 84 59 00).

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

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

Le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive dispose que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi 17 janvier susvisée ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

ARTICLE 7 : REGLES PARTICULIERES (Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 8 : OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

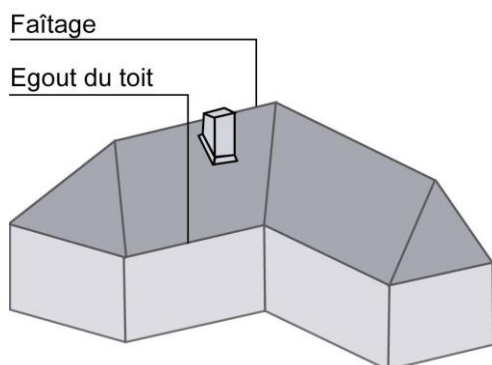
ARTICLE 9 : DEFINITIONS

Voies et emprises publiques (article 6) :

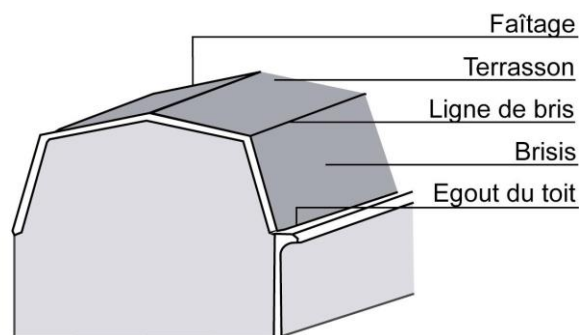
- **Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- **Emprises publiques** : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers

Hauteur des constructions (article 10) :

- **Hauteur maximale** : La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).
- **Faîtage** : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture
- **Egout du toit** : partie inférieure d'un pan de toiture.
- **Comble à la Mansart** : comble dont chaque versant est formé de deux pans de pente très différente, le terrasson et le brisis.
- **Ligne de bris** : ligne de rupture entre le terrasson et le brisis
- **Acrotère** : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente



Toiture à la Mansart



Densité

- **Emprise au Sol (éventuellement fixée à l'article 9) :** Il s'agit du rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de la surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface hors œuvre brute) et la surface du terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) objet du projet de construction.
- **Coefficient d'occupation du sol (éventuellement fixée à l'article 14) (extrait de l'article R.123-10 du code de l'Urbanisme) :**

« Il détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. »
- **Surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B) (extrait de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) :** La S.H.O.B d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- **Surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N) (extrait de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) :** la S.H.O.N d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE :

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. En règle générale, les bâtiments sont implantés en ordre continu et à l'alignement de la voie ou emprise publique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature suivantes :

- la création d'exploitations agricoles,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappels :

- les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 – R421-12 du Code de l'Urbanisme.

B- Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement,
- les annexes, dépendances et locaux techniques liés aux constructions ci-dessus
- les lotissements,
- les aires de sports, de jeux, de loisirs et les parcs d'attraction,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

C- Peuvent également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques et industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, tout raccordement aux réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain sont de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel si celui-ci s'avère nécessaire.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et places ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est

le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H(\text{sablière})/2 \geq 3$ mètres).

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

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

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) mesurée :

- à l'égout du toit (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse)
- au faîtage

est fixée comme suit :

Egout du toit	faîtage
7 mètres	12 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles,

la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit

B- Clôtures

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.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Clôtures sur voie ou place (publique et privée) :

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,50 m

- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- talus surmonté d'une haie bocagère

Tout autre mode de clôture est interdit

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus et haies bocagères repérés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, étant précisé que des modifications sont toujours possibles sous réserves que des mesures compensatoires soient prises.

Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être préservé entre les zones humides reportées sur le document graphique et les constructions et cet espace ne doit pas être imperméabilisé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense, les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature suivantes :

- la création d'exploitations agricoles,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappels :

- les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 – R421-12 du Code de l'Urbanisme.

B- Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement,
- les annexes, dépendances et locaux techniques liés aux constructions ci-dessus
- les lotissements,
- les aires de sports, de jeux, de loisirs et les parcs d'attraction,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

C- Peuvent également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques et industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, tout raccordement aux réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain sont de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel si celui-ci s'avère nécessaire.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies et places ouvertes à la circulation publique
- soit avec un recul minimal de 5 mètres

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement figurées au document graphique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être autorisée pour les bâtiments :

- mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume
- annexes et techniques de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

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

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).mesurée :

- à l'égout du toit (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse)
- au faîtage

est fixée comme suit :

Egout du toit	faîtage
6 mètres	9 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions

existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit

B- Clôtures

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.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Clôtures sur voie ou place (publique et privée) :

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,50 m

- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

Matériaux préconisés et hauteurs autorisées :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m ;
- talus surmontés d'une haie bocagère

Tout autre mode de clôture est interdit

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En particulier, il devra être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant;
- pour les bureaux et les commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON de construction affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : 1 place de stationnement par classe ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunions : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON de construction affectée à ces usages

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus et haies bocagères repérés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, étant précisé que des modifications sont toujours possibles sous réserves que des mesures compensatoires soient prises.

Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être préservé entre les zones humides reportées sur le document graphique et les constructions et cet espace ne doit pas être imperméabilisé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitations n'est pas souhaitable.

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

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article UY 2 et notamment :

- les habitations à l'exception de celles autorisées à l'article UY2
- les lotissements d'habitat
- les constructions à usage hôtelier
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappels :

- les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 – R421-12 du Code de l'Urbanisme.

B- Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services
- les lotissements à usage d'activités économiques
- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées ou contiguës aux bâtiments d'exploitation, avec une harmonie des volumes et des matériaux
- les installations classées, à la double condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises pour leur élimination,
- les aires de sports, de jeux et les parcs d'attraction,
- les parcs de stationnement
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

C- Peuvent également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques et industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain sont de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel si celui-ci s'avère nécessaire.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD n°31.
- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour les bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume, étant précisé que des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

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

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A- Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit, sauf ceux nécessaires à la réduction de nuisances.

B- Clôtures

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.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Clôtures sur voie ou place (publique et privée) :

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 2 m
- talus surmontés d'une haie bocagère

Tout autre mode de clôture es interdit

ARTICLE UY 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus et haies bocagères repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés, étant précisé que des modifications sont toujours possibles sous réserves que des mesures compensatoires soient prises.

Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être préservé entre les zones humides reportées sur le document graphique et les constructions et cet espace ne doit pas être imperméabilisé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non et destinées à être urbanisées et réparties de la façon suivante :

- des zones AUs (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat). L'ouverture à l'urbanisation des zones dont il s'agit est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
- des zones AUr (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble des zones AU, les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2 et notamment :

- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- l'ouverture de toute carrière.

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

A- Rappels :

- les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 – R421-12 du Code de l'Urbanisme.

B- Dispositions applicables aux Zones AUs

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur des zones dont il s'agit :

- l'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée
- le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

Dispositions diverses

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUs est soumise à l'obligation de procéder à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, lui-même soumis à l'examen du Conseil Municipal. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Après ouverture à l'urbanisation, le nombre minimum de constructions à usage principal d'habitation sera fixé comme suit :

- à 10 en zone 1AUs
- à 5 en zone 2AUs
- à 7 en zone 3AUs

- à 4 en zone 4AUs
- à 29 en zone 5AUs
- à 26 en zone 6AUs
- à 33 en zone 7AUs
- à 10 en zone 8AUs
- à 5 en zone 10AUs

Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises pour des raisons techniques dûment justifiées (topographie, assainissement,...) ou pour permettre la mixité sociale et des fonctions urbaines.

C- Dispositions applicables aux Zones AUr

Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement,
- les annexes, dépendances et locaux techniques liés aux constructions ci-dessus
- les lotissements,
- les aires de sports, de jeux, de loisirs et les parcs d'attraction,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

Peuvent également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,

Dispositions diverses

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions des articles L. 110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le nombre minimum de constructions à usage principal d'habitation est fixé :

- à 25 en zone 9AUr

Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises pour des raisons techniques dûment justifiées (topographie, assainissement,...) ou pour permettre la mixité sociale et des fonctions urbaines.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions mentionnées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les articles AU3 à AU14 ci-après
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.
- par les orientations d'aménagement

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Les accès devront se conformer aux principes de fonctionnement éventuellement définis au document graphique.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques et industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, tout raccordement aux réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie devra être réalisée en souterrain.

En cas d'aménagement par tranche, les réseaux nécessaires à la constructibilité du surplus de la zone doivent être conçus de façon à parvenir à un fonctionnement général satisfaisant.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain sont de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel si celui-ci s'avère nécessaire.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies et places ouvertes à la circulation publique
- soit avec un recul minimal de 5 mètres

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de reculs éventuellement figurées au document graphique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- pour les annexes aux constructions.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être autorisée pour les bâtiments :

- mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume
- annexes et techniques de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) mesurée :

- à l'égout du toit (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse)
- au faîtage

est fixée comme suit :

Egout du toit	faîtage
6 mètres	9 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit

B- Clôtures

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.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Clôtures sur voie ou place (publique et privée) :

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,50 m
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m ;
- talus surmontés d'une haie bocagère

Tout autre mode de clôture est interdit

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En particulier, il devra être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant;
- pour les bureaux et les commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON de construction affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : 1 place de stationnement par classe ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunions : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON de construction affectée à ces usages

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus et haies bocagères repérés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, étant précisé que des modifications sont toujours possibles sous réserves que des mesures compensatoires soient prises.

Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être préservé entre les zones humides reportées sur le document graphique et les constructions et cet espace ne doit pas être imperméabilisé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 et notamment :

- les constructions de toute nature, à l'exclusion de celles qui sont destinées à des occupations autorisées dans la zone
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exclusion de ceux nécessaires à la diversification de l'activité agricole (camping à la ferme, Aire naturelle de camping)
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,

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

A- Rappels :

- les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 – R421-12 du Code de l'Urbanisme.

B- Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins de l'activité agricole, avec en particulier :
 - o les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales.
 - o Les logements des exploitants agricoles, sous réserves qu'ils soient, sauf impossibilité technique, implantés à proximité des bâtiments constituant le corps principal de l'exploitation.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole à condition qu'il ne soit pas créé de logement autre que ceux autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...).
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique par la trame rouge. Ce changement de destination ne peut intervenir qu'après cessation de l'activité agricole, excepté lorsqu'il s'agit d'autoriser des installations nécessaires à l'activité agricole ou à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...).
- Les centres équestres
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques et industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, tout raccordement aux réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD n°30
- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des RD n°31 et n°31b et des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitations

La hauteur maximale des constructions (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) mesurée :

- à l'égout du toit (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse)
- au faîtage

est fixée comme suit :

Egout du toit	faîtage
6 mètres	9 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles,

la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

Pour les abris de structure légère et de dimension modeste, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres

Constructions à usage d'activité

La hauteur des bâtiments d'exploitation et des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos,... n'est pas réglementée

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A- Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

B- Clôtures

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.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Pour les bâtiments agricoles et les maisons d'habitation, le maintien ou la création de haies naturelles ou de talus sont préconisés

Pour les maisons d'habitations

Clôtures sur voie ou place (publique et privée) :

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,50 m
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m ;
- talus surmontés d'une haie bocagère

Tout autre mode de clôture est interdit

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus et haies bocagères repérés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, étant précisé que des

modifications sont toujours possibles sous réserves que des mesures compensatoires soient prises.

Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être préservé entre les zones humides reportées sur le document graphique et les constructions et cet espace ne doit pas être imperméabilisé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- une zone Nh réservée aux habitations et aux bâtiments non agricoles présents en zone rurale.
- Une zone Ne réservée aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement du cimetière
- une zone Nhy où l'édification de constructions à usage artisanal, commercial et de services est autorisée
- une zone Np d'intérêt patrimonial
- une zone Nt, réservée aux équipements de tourisme et de loisirs

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble des zones N, Nh, Nhy et Np :

- les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, le déblais, les drainages,...
- l'ouverture et l'extension de carrières
- la destruction ou la détérioration des habitats d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces.

Sont interdites dans l'ensemble des zones Ne :

- les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières
- la destruction ou la détérioration des habitats d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces.

Sont interdites dans la zone Nt :

- les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, le déblais, les drainages,...
- l'ouverture et l'extension de carrières
- la destruction ou la détérioration des habitats d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A- Rappels :

- les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable,
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 – R421-12 du Code de l'Urbanisme.

B- Sont admises dans cette zone les occupations et utilisations suivantes :

En zone **N**, sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions l'article L.111-3 du Code rural.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants ainsi que leur extension dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- Les constructions annexes liés aux constructions ci-dessus autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions autorisées dans la zone.
- La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux et pour remise de matériel à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

L'aménagement et la restauration des bâtiments susceptibles d'abriter des chauves-souris devront s'assurer du maintien de cet habitat. Cette disposition concerne les constructions situées dans le périmètre du site Natura 2000 (parcelles B n°614, B n°602 et B n°1262, B n°422, B n°276, B n°280 et B n°281, C n°518, C n°521 et C n°523, C° 1306).

En zone **Nh** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions l'article L.111-3 du Code rural.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants ainsi que leur extension dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.

- Les constructions annexes liés aux constructions ci-dessus autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions autorisées dans la zone.
- La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux et pour remise de matériel à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

En zone **Ne** sont admises, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site :

- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du cimetière à la seule condition qu'il s'agisse d'équipements collectifs d'intérêt général et qu'elles soient accompagnées de mesures compensatoires dans l'éventualité où elles seraient susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

En zone **Nt** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions l'article L.111-3 du Code rural.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants ainsi que leur extension dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- Les constructions annexes liés aux constructions ci-dessus autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions autorisées dans la zone.
- Les équipements de tourisme et de loisirs tels que aires de camping, caravanning et aires de jeux.
- La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux et pour remise de matériel à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

En zone **NHy** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site :

- Les constructions à usage artisanal, commercial et de services
- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions l'article L.111-3 du Code rural.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants ainsi que leur extension dans la limite de 50 m² au sol, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- Les constructions annexes liés aux constructions ci-dessus autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions autorisées dans la zone.
- La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux et pour remise de matériel à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

En zone **Np** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants ainsi que leur extension
- Les constructions annexes liés aux constructions ci-dessus autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions autorisées dans la zone.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

ARTICLE N 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques et industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, tout raccordement aux réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD n°30
- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des RD n°31 et n°31b et des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

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

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) mesurée :

- à l'égout du toit (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse)
- au faîtage

est fixée comme suit :

Egout du toit	faîtage
6 mètres	9 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

Pour les abris de structure légère et de dimension modeste, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A- Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

B- Clôtures

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.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Clôtures sur voie ou place (publique et privée) :

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,50 m

- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'un mur excédant cette hauteur et doivent répondre à l'une des composantes suivantes :

- mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé par une haie d'arbustes, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- haie d'arbustes d'essences locales doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m ;
- talus surmontés d'une haie bocagère

Tout autre mode de clôture est interdit

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus et haies bocagères repérés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, étant précisé que des modifications sont toujours possibles sous réserves que des mesures compensatoires soient prises.

Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être préservé entre les zones humides reportées sur le document graphique et les constructions et cet espace ne doit pas être imperméabilisé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

Article R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21

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

ANNEXE 2 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME CITES DANS LE REGLEMENT

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Article L.123-1-2

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

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

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

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

Article L.130-1

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Article L.130-2

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

Article L.130-3

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

Article L.130-4

« Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets. »

Article L.130-5

« Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975. »

Article L.130-6

« Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre. »

Article R.130-1

« Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa). »

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.220-20 et R.412-2 à R.412-6 du Code Forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du Code Général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du Code Forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par

an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ANNEXE 3 : ARTICLE DU CODE RURAL CITE DANS LE REGLEMENT

Article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »