

→ COMMUNE DE FEGREAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juillet 2007			
Révision n°1	15 avril 2013	21 septembre 2016	10 mai 2017



Sommaire

I. DISPOSITIONS GENERALES	11
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	11
2 ORGANISATION DU REGLEMENT	11
2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	11
2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	11
3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	12
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
4.1 Les zones urbaines dites « zones U ».....	14
4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »	14
4.3 Les zones agricoles dites « zones A »	15
4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »	15
5 ADAPTATIONS MINEURES	15
6 DEROGATIONS.....	16
7 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE.....	16
7.1 Archéologie	16
7.2 Ouvrages spécifiques.....	17
7.3 Clôtures.....	17
7.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés.....	18
7.5 Marges de recul.....	18
7.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau.....	19
8 GRANDES DEFINITIONS	20
8.1 La surface de plancher.....	20
8.2 La hauteur maximale	22
8.3 Opérations groupées.....	22
8.4 Unité foncière ou terrain	22
8.5 Voies ouvertes à la circulation.....	22
8.6 Bâtiments annexes	23
8.7 Extension.....	24
8.8 Activités existantes	24
8.9 Logements de fonction	24
8.10 Espaces libres communs.....	24
8.11 Constructions exonérées du respect des règles des articles 3 à 16.....	24
8.12 Installations classées	25
8.13 Lignes électriques	25
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	26
1 ZONE Ua.....	26
ARTICLE Ua 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	26

ARTICLE Ua 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	27
ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE.....	27
3.1 Accès.....	27
3.2 Voirie	28
ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	28
4.1 Eau potable	28
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	28
4.3 Assainissement	28
4.3.1 Eaux usées :.....	28
4.3.2 Eaux pluviales :.....	28
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	29
ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	29
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers	29
6.2 Règles alternatives.....	29
ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	30
7.1 Par rapport aux limites séparatives	30
7.2 Implantations différentes:	30
ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	31
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	32
11.1 Aspect général du bâti.....	32
11.2 Toitures	32
11.3 Clôtures.....	33
11.4 Eléments de paysage.....	33
ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	33
ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	33
ARTICLE Ua 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	34
ARTICLE Ua 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	34
2 ZONE Ub.....	35
ARTICLE Ub 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	35
ARTICLE Ub 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	36
ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE.....	36
3.1 Accès.....	36
3.2 Voirie	37
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	37
4.1 Eau potable	37

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	37
4.3 Assainissement	38
4.3.1 Eaux usées :.....	38
4.3.2 Eaux pluviales :.....	38
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	38
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	39
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers.....	39
6.2 Règles alternatives.....	39
ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	40
7.1 Par rapport aux limites séparatives	40
7.2 Implantations différentes:	40
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	42
11.1 Aspect général du bâti.....	42
11.2 Toitures	42
11.3 Clôtures.....	42
11.4 Eléments de paysage.....	43
ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	43
ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	43
ARTICLE Ub 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	44
ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	44
3 ZONE Uℓ	45
ARTICLE Uℓ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	45
ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES	45
ARTICLE Uℓ 3 ACCES ET VOIRIE.	45
3.1 Accès.....	45
3.2 Voirie	46
ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	46
4.1 Eau potable	46
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	46
4.3 Assainissement	47
4.3.1 Eaux usées :.....	47
4.3.2 Eaux pluviales :.....	47
ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	47
ARTICLE Uℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	47

6.1 Par rapport à la RD 773.....	47
6.2 Voies, emprises publiques et réseaux divers	48
6.3 Règles alternatives.....	48
ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
7.1 Par rapport aux limites séparatives	48
7.2 Implantations différentes:	49
ARTICLE Uℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	49
ARTICLE Uℓ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	49
ARTICLE Uℓ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	49
ARTICLE Uℓ 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	50
ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	50
4 ZONE Ue.....	51
ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	51
ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	51
ARTICLE Ue 3 VOIRIE ET ACCES.....	52
3.1 Voirie	52
3.1 Accès.....	52
3.2 Voirie	52
ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	52
4.1 Eau potable	52
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	53
4.3 Assainissement	53
4.3.1 Eaux usées :.....	53
4.3.2 Eaux pluviales :.....	53
ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	53
ARTICLE Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	53
6.1 Par rapport à la RD 773.....	53
6.2 Voies, emprises publiques et réseaux divers	54
6.3 Règles alternatives.....	54
ARTICLE Ue 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	54
ARTICLE Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	54
ARTICLE Ue 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	55
11.1 Aspect général	55
11.2 Les clôtures	55
ARTICLE Ue 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	56
ARTICLE Ue 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	56
ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	56
ARTICLE Ue 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	57
ARTICLE Ue 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	57
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
1 ZONE 1 AUb	58
ARTICLE 1 AUb 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	58
ARTICLE 1 AUb 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	59
ARTICLE 1 AUb 3 ACCES ET VOIRIE.	59
3.1 Accès.....	59
3.2 Voirie	60
ARTICLE 1 AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	60
4.1 Eau potable	60
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	60
4.3 Assainissement	61
4.3.1 Eaux usées :.....	61
4.3.2 Eaux pluviales :.....	61
ARTICLE 1 AUb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	61
ARTICLE 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	62
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers	62
6.2 Règles alternatives	63
ARTICLE 1 AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
7.1 Par rapport aux limites séparatives	63
7.2 Implantations différentes:	63
ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	64
ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	64
ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	65
11.1 Aspect général du bâti.....	65
11.2 Toitures	65
11.3 Clôtures.....	65
11.4 Eléments de paysage.....	66
ARTICLE 1 AUb 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	66
ARTICLE 1 AUb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	66

ARTICLE 1 AUB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	67
ARTICLE 1 AUB 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	67
ARTICLE 1 AUB 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	67
2 ZONE 2 AU	68
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	68
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	68
ARTICLES 2 AU 3 à 15.....	68
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
1 ZONE A.....	69
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	69
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	70
A/ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EQUESTRES, AQUACOLE, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF...	70
A.2.1 Nouvelles installations et constructions agricoles	70
A.2.2 Extension des installations et constructions agricoles existantes.....	70
A.2.3 Création de logements de fonction	70
A.2.4 Le local de gardiennage	71
A.2.5 Diversification de l'activité agricole	72
A.2.6 Implantation agricole et paysage.....	72
A.2.7 Activités équestres	72
B/ AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	73
B.2.1 Changement de destination.....	73
B.2.2 Extension des constructions existantes à usage habitation	73
B.2.3 Bâtiments annexes aux habitations	74
B.2.4 Autres constructions autorisées	74
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES.....	74
3.1 Voirie	74
3.2 Accès des parcelles à usage activité agricole ou logement de fonction	75
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	75
4.1 Eau potable	75
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	76
4.3 Eaux usées.....	76
4.4 Eaux pluviales	76
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	76
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	76
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales	76
6.1.1 Règles générales	76
6.1.2 Dérogation à ces règles liée à la gestion de la voirie.....	77

6.2 Implantation par rapport aux autres voies	77
6.2.1 Règles générales	77
6.2.2 Dérogations à ces règles	78
6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau	78
6.4 Implantation par rapport à la voie ferrée.....	78
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	78
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	79
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	80
9.1 Les constructions à usage agricole	80
9.2 Les autres constructions admises en zone A	80
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	80
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	81
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	82
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	83
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	83
ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	83
ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	83
2 ZONE Ah1	84
ARTICLE Ah1 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	84
ARTICLE Ah1 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	85
2.1 Généralités	85
2.2 Les nouvelles constructions	85
2.3 Les nouveaux bâtiments annexes	85
2.4 Les constructions existantes :	86
ARTICLE Ah1 3 VOIRIE ET ACCES	86
3.1 Voirie	86
3.2 Accès.....	86
ARTICLE Ah1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	87
4.1 Alimentation en eau.....	87
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution	87
4.3 Assainissement	87
4.3.1 Eaux usées.....	87
ARTICLE Ah1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAIN	88
ARTICLE Ah1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	88
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales	88
6.1.1 Règles générales	88
6.1.2 Dérogations à ces règles	88

6.2 Implantation par rapport aux autres voies	89
6.2.1 Règles générales	89
6.2.2 Dérogations à ces règles	89
ARTICLE Ah1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	89
ARTICLE Ah1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	90
ARTICLE Ah1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE Ah1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	91
ARTICLE Ah1 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	91
ARTICLE Ah1 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	93
ARTICLE Ah1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	93
ARTICLE Ah1 14 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	93
ARTICLE Ah1 15 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	93
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
1 ZONE N.....	94
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	94
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	95
2.1 en zone N, il est autorisé	95
2.2 en zone Nf, il est autorisé.....	96
2.3 en zone Np, il est autorisé	96
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES.....	97
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	97
4.1 Eau potable	97
4.2 Eaux usées.....	97
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	98
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	98
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales	98
6.2 Implantation par rapport aux autres voies	99
6.3 Implantation par rapport à la voie ferrée.....	99
6.4 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau	99
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	99
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	100
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	100
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	100
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	100
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	100
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	100

ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	100
ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	101
ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	101
2 ZONE N°	102
ARTICLE N° 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	102
ARTICLE N° 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	103
ARTICLE N° 3 VOIRIE ET ACCES	104
3.1 Accès.....	104
3.2 Voirie	104
ARTICLE N°4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	104
4.1 Alimentation en eau.....	104
4.2 Assainissement	105
4.2.1 Eaux usées.....	105
4.2.2 Eaux pluviales :.....	105
ARTICLE N° 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	105
ARTICLE N° 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	106
6.1 Par rapport aux routes départementales	106
6.2 Voies, emprises publiques et réseaux divers	106
6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau	106
6.4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	106
ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	107
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	107
7.2 Implantations différentes:	107
ARTICLE N° 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	107
ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	108
ARTICLE N°10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	108
ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL.....	108
ARTICLE N° 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	108
ARTICLE N° 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	108
ARTICLE N°14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	108
ARTICLE N° 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	108
ARTICLE N° 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	108

I. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Ce règlement prend en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme. Les articles L sont déjà modifiés.

Les articles R sont mis à jour suite à la version du code disponible sur le site « *Légi-france.gouv* » au 01 avril 2017.

2 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant

2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

- article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales
- article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...) et des équipements existants.

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

a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à 30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe n°6 « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Redon approuvé le 14 décembre 2010, un nouveau projet a été arrêté le 22 mars 2016,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de La Vilaine et ses affluents pris par arrêté interpréfectoral du 03 juillet 2002 et qui est reporté dans l'annexe n°6 « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 09 juillet 2009
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement
- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite « Grenelle 2 de l'environnement » portant engagement national pour l'environnement
- les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « Loi Alur », pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche
- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite « loi LAAAF », loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- les dispositions de la loi n°2015-990 du 06 août 2015 dite « loi Macron » pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur
- les 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.111-38 et R.111-43 du Code de l'urbanisme.

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 et de l'arrêté ministériel du 06 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Départemental en date du 30 mars 1995 et par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 1994.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme
- des secteurs impactés par des servitudes de visibilité

4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

4.1 Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1 AU immédiatement constructibles, les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructible.

4.3 Les zones agricoles dites « zones A »

« Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci

La Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, signée le 13 février 2012 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

5 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles et pour des raisons strictes de sécurité.

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

6 DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

7 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

7.1 Archéologie

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R.111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,

- article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

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

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

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « 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, Direction des Antiquités Historiques, 1 rue Stanislas Baudry, 44035 Nantes cedex 01)

7.2 Ouvrages spécifiques

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

_ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...)

_ et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

7.3 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application du Code de l'Urbanisme :

« d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

Il devra être vérifié qu'il y ait une demande d'arrêt d'alignement sur la parcelle

7.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés identifiés en tant qu'élément du paysage à préserver, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable. Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

7.5 Marges de recul

Sont interdits dans les marges de recul le long des routes départementales portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie.

De plus, dans les marges de recul portées le long de la RD 773 classée route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en

dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- Sont autorisés les bâtiments et constructions d'exploitation agricole nécessaires aux exploitations, à l'exclusion de la construction d'une habitation, le recul sera variable selon le type de construction,
- Sont interdits, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes pour lesquelles le recul est ramené à 25 m de l'axe des RD (RD 35, 124, 164).

Extrait du PAC du Conseil Départemental en date du 25/07/2013

Routes départementales traversant votre commune	Créations d'accès <i>(article 3 du règlement des zones concernées)</i>	Marges de recul <i>(article 6 du règlement des zones concernées)</i>
RD 773 <i>+ 100 m bus</i>	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions - à vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ; - à vocation d'activités doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 164	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 35, 124, 324	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

7.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

L'implantation des constructions se fera à minimum 10 mètres des cours d'eau recensés dans le PLU.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue, en accord avec les services de l'état."

De même, tout aménagement ayant un impact sur une zone humide même si celle-ci n'est pas recensée au plan, peut relever d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau et tous travaux non conformes s'exposent à une verbalisation des services de la police de l'eau.

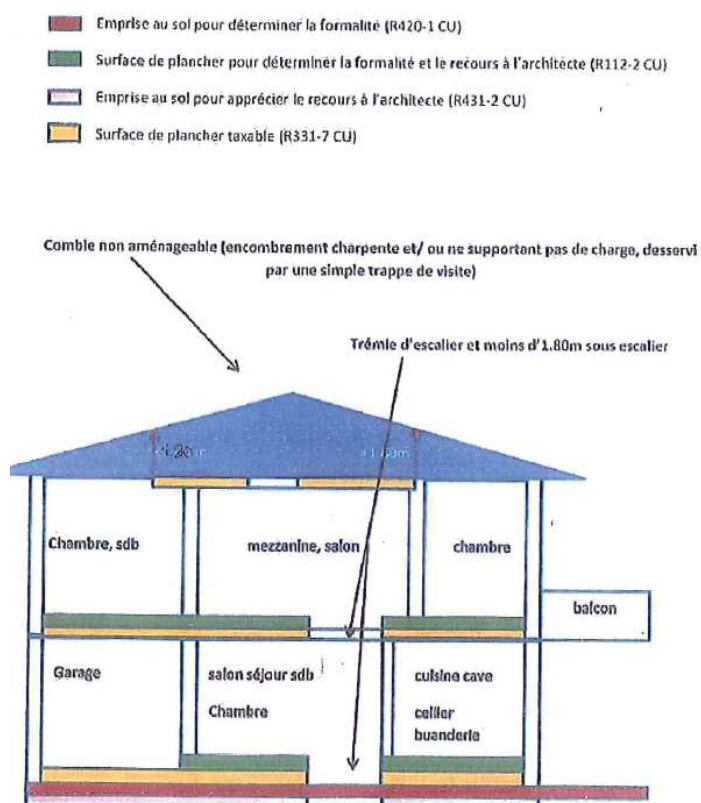
L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

8 GRANDES DEFINITIONS

8.1 La surface de plancher

Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.



Fiche issue du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie :
http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_calcul_surface.pdf

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface fiscale

Pour les demandes de permis de construire ou les déclarations
préalables **déposées** à compter du **1^{er} mars 2012**

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

	Surface existante A	Surface démolie ou supprimée B	Surface créée C	Surface totale A-B+C
la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert , calculées à partir du nu intérieur des murs , sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
<u>Dont on déduit :</u>				
Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=

Dont on déduit :

les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ¹	-	-	-	-
les surfaces de plancher des caves ou des celliers , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ¹	-	-	-	-
d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ¹	-	-	-	-
→ surface de plancher	=	=	=	=

8.2 La hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement serviront de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

8.3 Opérations groupées

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement

8.4 Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

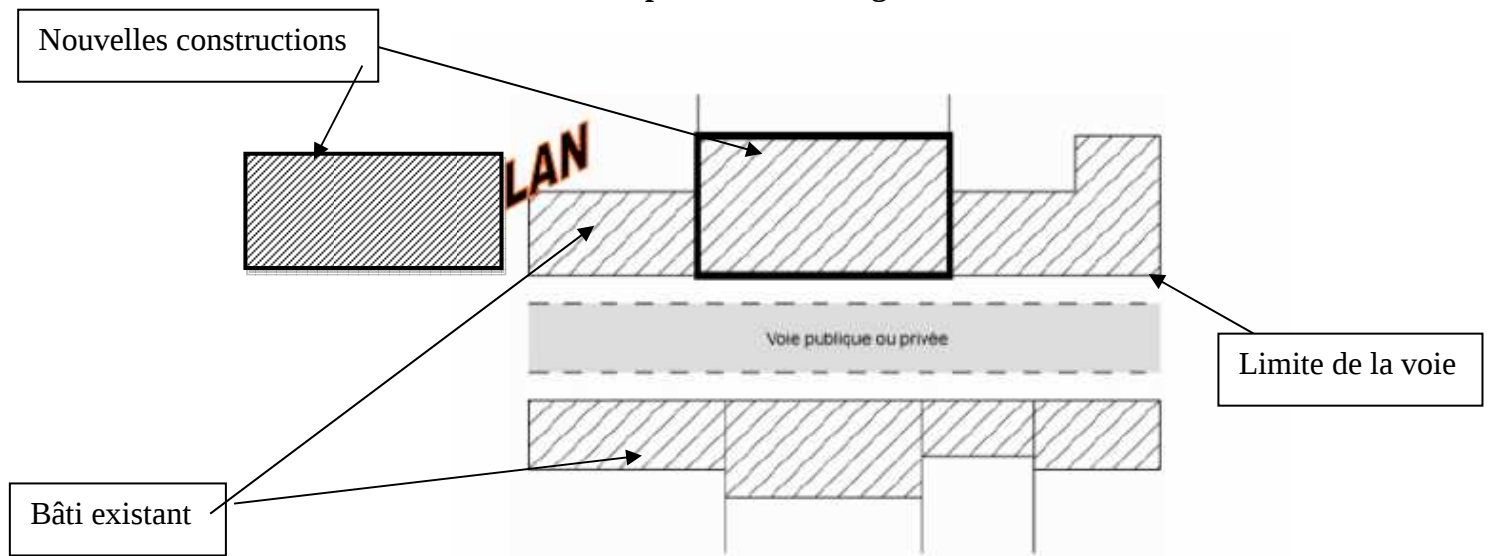
8.5 Voies ouvertes à la circulation

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

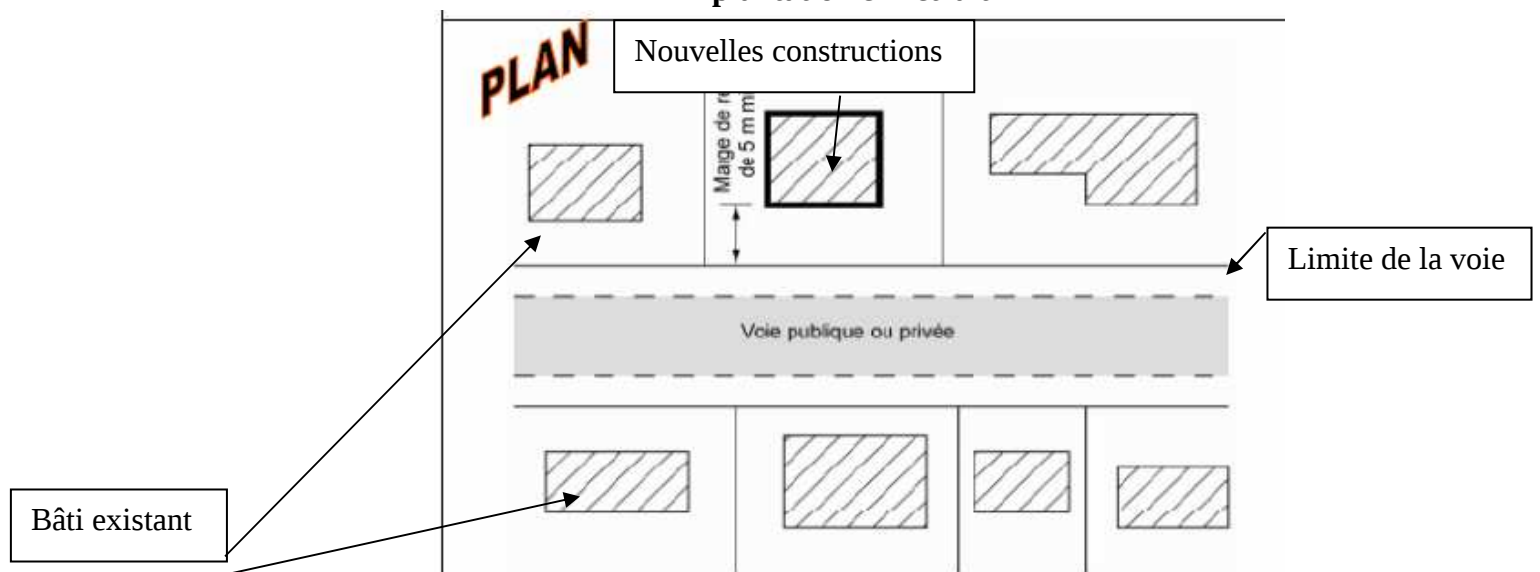
Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



8.6 Bâtiments annexes

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l'écart de cette construction**

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

8.7 Extension

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accolée** à celle-ci.

8.8 Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production ou une surface de vente et pas uniquement le siège social.

8.9 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à :

- la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement, la surveillance de l'activité ou le gardiennage des locaux d'activités.
- La nécessité d'avoir un logement sur l'exploitation pour le fonctionnement, la surveillance de l'activité

8.10 Espaces libres communs

Dans les lotissements, les voiries, trottoirs et placettes de retournement ne sont pas compris dans les espaces libres communs.

8.11 Constructions exonérées du respect des règles des articles 3 à 16

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13, 14, 15 et 16 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 16 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver une situation présentant un danger.

8.12 Installations classées

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire

- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.

- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement

8.13 Lignes électriques

Pour l'ensemble des lignes électriques présentes sur le territoire communal, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension >50kV).

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

1 ZONE Ua

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

La zone Ua est soumise au permis de démolir sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone Ua est incluse dans un périmètre de monument historique. Les demandes d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

Il est interdit

La création d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

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

Le stationnement de caravanes ou d'habitation mobile sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ua

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisées sous réserve que ces activités n'entraînent pas de nuisances ou de dangers pour l'habitat présent ou à proximité.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois, à compter de la déclaration d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie...)

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

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

Les accès par droit de passage ne sont pas considérés comme voies mais doivent répondre aux critères définis ci-dessus (desserte de deux habitations maximum).

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements, raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

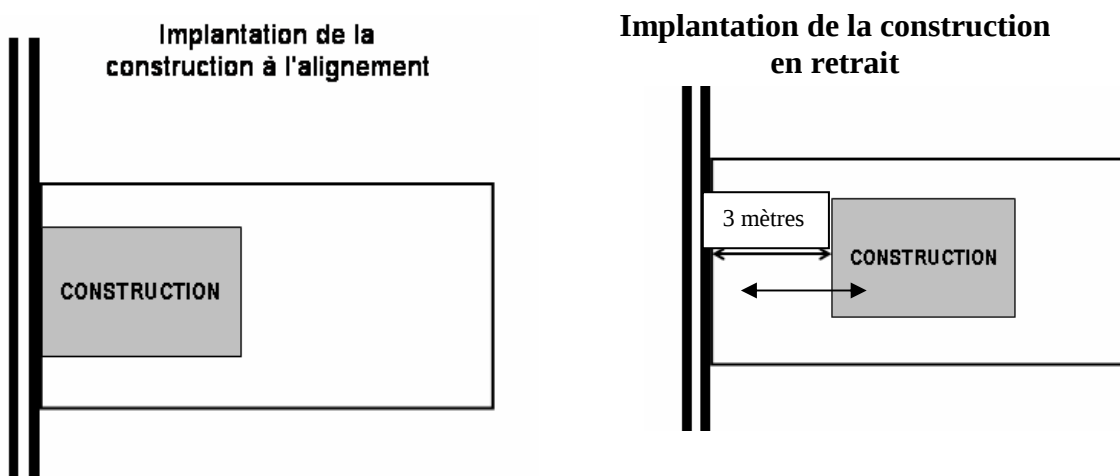
Abrogé

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

6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions et des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à l'alignement des voies, de l'emprise publique et réseaux divers
- soit en retrait minimum de 3 m des voies, de l'emprise publique et réseaux divers



Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

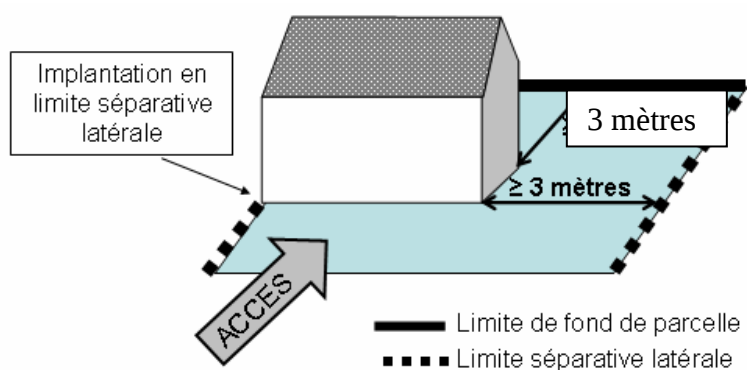
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions et bâtiments annexes ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

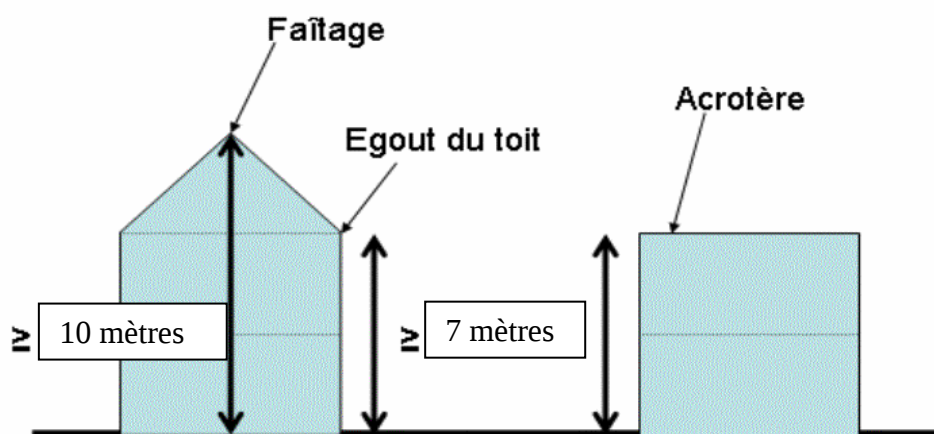
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00 m	Pas de règle



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti présentant une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

11.2 Toitures

Les toitures des annexes devront être réalisées avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

11.3 Clôtures

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues dans le Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement individuel (garage compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

ARTICLE Ua 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Ub

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

La zone Ub est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone Ub peut être partiellement soumise au risque d'inondation de l'Atlas des zones inondables, celui-ci identifie des zones inondables non couvertes par le PPRI.

Pour que des projets soient autorisés, il doit être démontré que l'implantation en dehors de la zone inondable est impossible.

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

Il est interdit :

La création d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un secteur d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

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

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ub

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.

Les aménagements, l'extension ou la transformation des constructions existantes est autorisée sous réserve que les travaux n'aggravent pas les nuisances et ne soient pas incompatibles avec les milieux environnants.

L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve de leur compatibilité avec les milieux environnants.

Ces activités ne devront pas entraîner de nuisances ou de dangers pour l'habitat présent ou à proximité.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie...)

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

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

permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès par droit de passage ne sont pas considérés comme voies mais doivent répondre aux critères définis ci-dessus (desserte de deux habitations maximum).

Toute création d'accès est interdite sur la RD 773.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de réputation.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

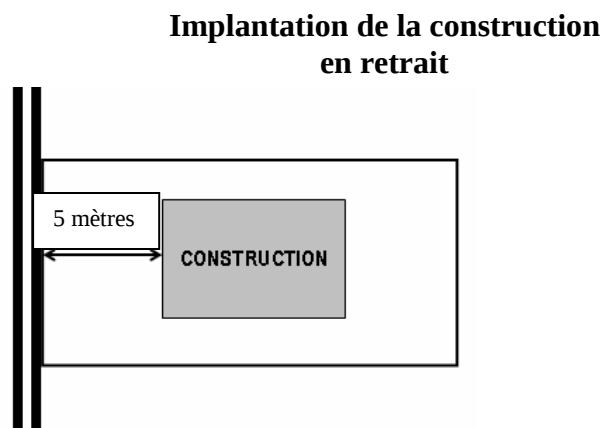
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé

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

6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions et des bâtiments annexes s'effectuera en retrait minimum de 5 m des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.



Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

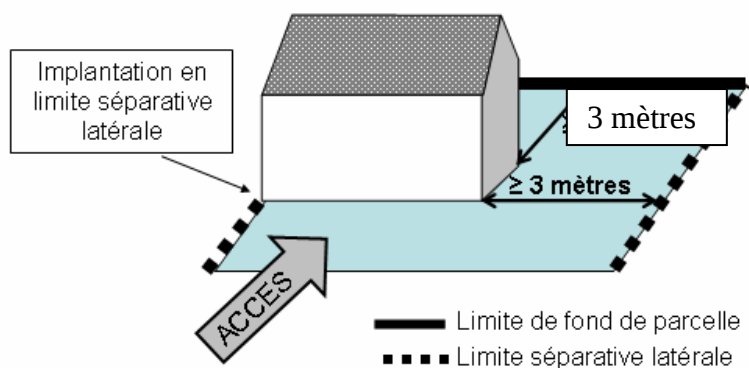
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

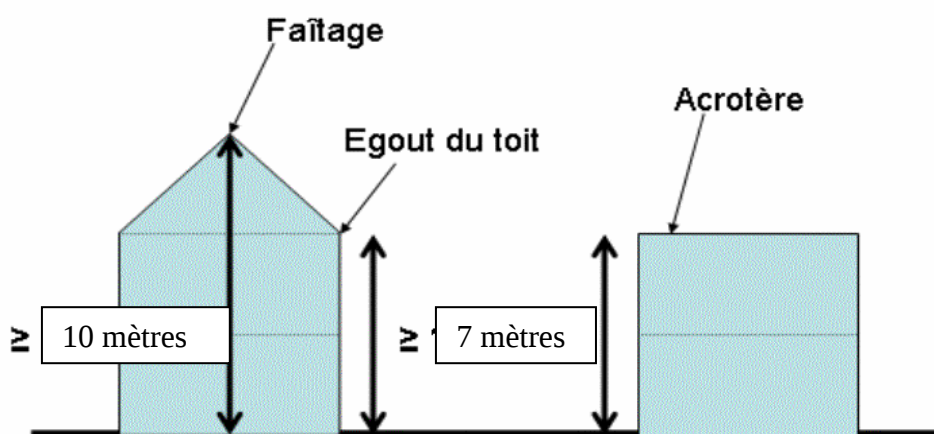
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

11.2 Toitures

Les toitures des annexes devront être réalisées avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

11.3 Clôtures

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement individuel (garage compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Dans les opérations de plus de 10 logements, 15% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun à tous les lots.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées.

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 20% d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ub 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE Uℓ

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

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

Il est interdit

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation (sports, culture, loisirs) de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone (sports, culture, loisirs).

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs y compris les équipements socio culturels, hors hébergement permanent.

Les constructions à usage de loge de gardiens, de bureaux, de services liés à la zone et nécessaires aux activités de la zone sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone Uℓ ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

ARTICLE Uℓ 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 773.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimale de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de réputation

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé

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

6.1 Par rapport à la RD 773

Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter :

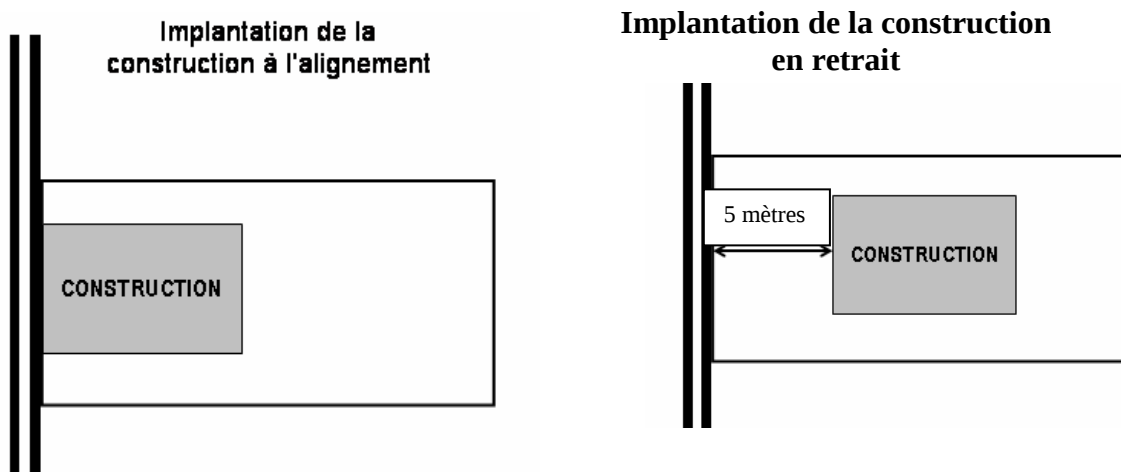
- dans la marge de recul de 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- dans la marge de recul de 100 m (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
-

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt publics.

6.2 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions se feront à l'alignement ou avec un retrait 5 m minimum des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.



6.3 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

ARTICLE U~~l~~ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 5 m.

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction

ARTICLE Uℓ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

ARTICLE Uℓ 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la législation en vigueur

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 ZONE Ue

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

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

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est interdit :

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

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

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ue

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les lotissements à usage d'habitat

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

Les installations classées (cf. définition page 25) sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

ARTICLE Ue 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 773.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent avoir une largeur minimale de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de réputation.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

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

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1 Par rapport à la RD 773

Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter

- dans la marge de recul de 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.

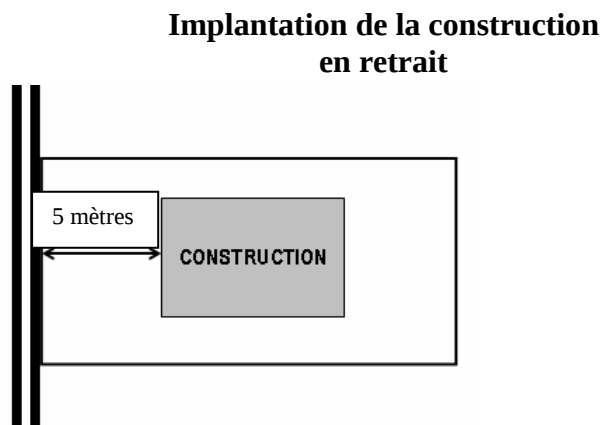
- dans la marge de recul de 100 m (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt publics.

6.2 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions se feront avec un retrait de 5 m minimum des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.



6.3 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

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

Les constructions seront implantées :

- en retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives
- sur la limite séparative sous réserve de la mise en place d'un mur coupe feu adapté à l'activité.

Le mur coupe feu sera réalisé par la première construction qui s'implantera sur la limite séparative.

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

Une distance de 6 m est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Ue 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité technique impérative telle que des ouvrages techniques ou des superstructures.

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

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

11.1 Aspect général

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

- la simplicité et les proportions de leur volume
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les bâtiments d'activités seront de teinte neutre s'intégrant bien dans l'environnement à l'exception des menuiseries, logos, symboles et bureaux qui pourront être de couleur différente.

Les bâtiments pourront être conçus avec des éléments architecturaux particuliers en matériaux qualitatifs (bois, verre, briques, aluminium, béton teinté...)

11.2 Les clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les établissements dont l'activité nécessite des mesures de sécurité particulières.

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE Ue 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Construction à usage de bureaux et services : une place par tranche de 40 m² de surface de vente

Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers : une place par tranche de 100 m² de surface de vente

Construction à usage de commerce

- entre 0 et 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- entre 151 et 500 m² : 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente
- entre 501 et 999 m² : 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente
- à partir de 1000 m² : 6 places par tranches de 100 m² de vente

Etablissements divers

Hôtel : une place par chambre

Restaurant / café : une place par 10 m² de salle

Cliniques et foyers : 1 place pour deux lits

Salle de sports ou spectacle : 1 place pour deux personnes

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ue 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.

ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ue 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBA- NISER

1 ZONE 1 AUb

Les zones 1 AUb correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées, elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun des secteurs 1 AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les zones 1 AUb seront urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble qui respecteront les conditions d'aménagement et d'équipements définies dans le présent règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Il est interdit

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

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

Le stationnement de caravanes ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone 1 AUb

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1 AUB 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois à compter de la déclaration d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie...)

ARTICLE 1 AUB 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès par droit de passage ne sont pas considérés comme voies mais doivent répondre aux critères définis ci-dessus (desserte de deux habitations maximum).

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements ou raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

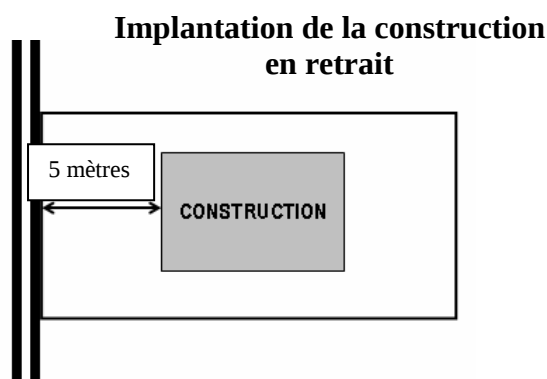
ARTICLE 1 Aub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Abrogé

ARTICLE 1 AUB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

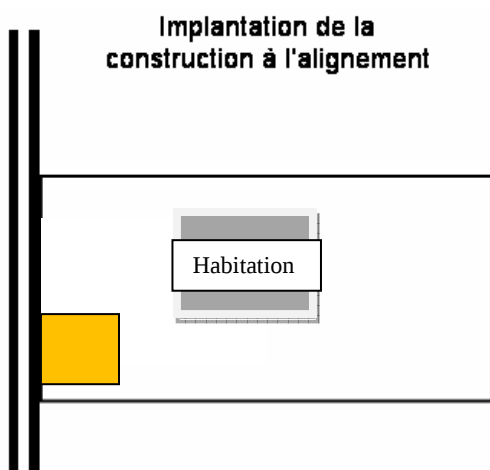
L'implantation des constructions hors bâtiments annexes s'effectuera en retrait minimum de 5 m des voies, de l'emprise publique et réseaux divers



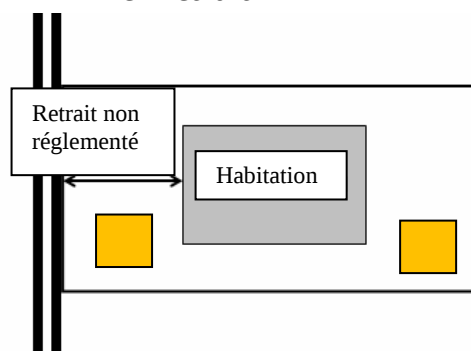
Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

L'implantation des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale,
- soit en retrait par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers



Implantation de la construction en retrait



Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

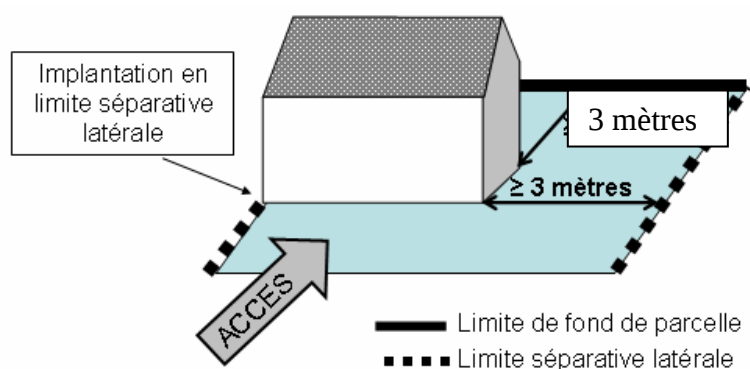
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

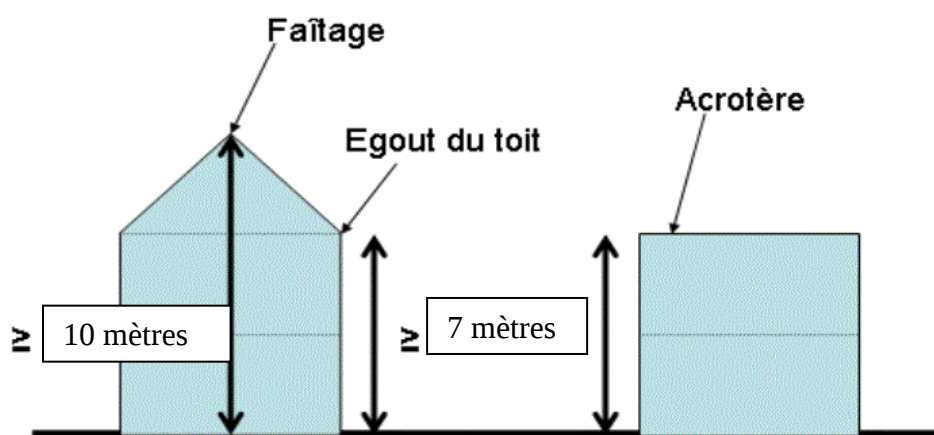
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE 1 AUB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

11.2 Toitures

Les toitures des annexes devront être réalisées avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

11.3 Clôtures

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement individuel (garage compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction

ARTICLE 1 AUB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Dans les opérations de plus de 10 logements, 15% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert et d'agrément à tous les lots.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 20% d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE 1 AUb 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE 2 AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2 AUb et 2 AUe sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux ainsi que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

ARTICLES 2 AU 3 à 15

Sans objet, la zone étant destinée à une urbanisation ultérieure.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone A peut être partiellement soumise au risque inondation de l'Atlas des zones inondables, celui-ci identifie des zones inondables non couvertes par le PPRI.

Pour que des projets soient autorisés, il doit être démontré que l'implantation en dehors de la zone inondable est impossible.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les implantations de panneaux photovoltaïques au sol.

Les zones humides doivent être protégées.

L'inventaire réalisé en 2015 ne peut être totalement exhaustif ni stable.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires :

- à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide,
- à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques
- à la mise en œuvre d'ouvrages favorisant la biodiversité.

Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.

Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

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

A/ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EQUESTRES, AQUACOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

A.2.1 Nouvelles installations et constructions agricoles

Les nouvelles installations et constructions agricoles nécessaires aux exploitations agricoles existantes sont autorisées sous réserve du respect des règles de réciprocité.

A.2.2 Extension des installations et constructions agricoles existantes

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

A.2.3 Création de logements de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard du type d'agriculture justifiant sa nécessité.

La taille de l'exploitation agricole doit également justifier la création de ce logement (2 SMI ou équivalence ou dégager un revenu agricole au moins égal à un SMIC net en référence à la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire 44).

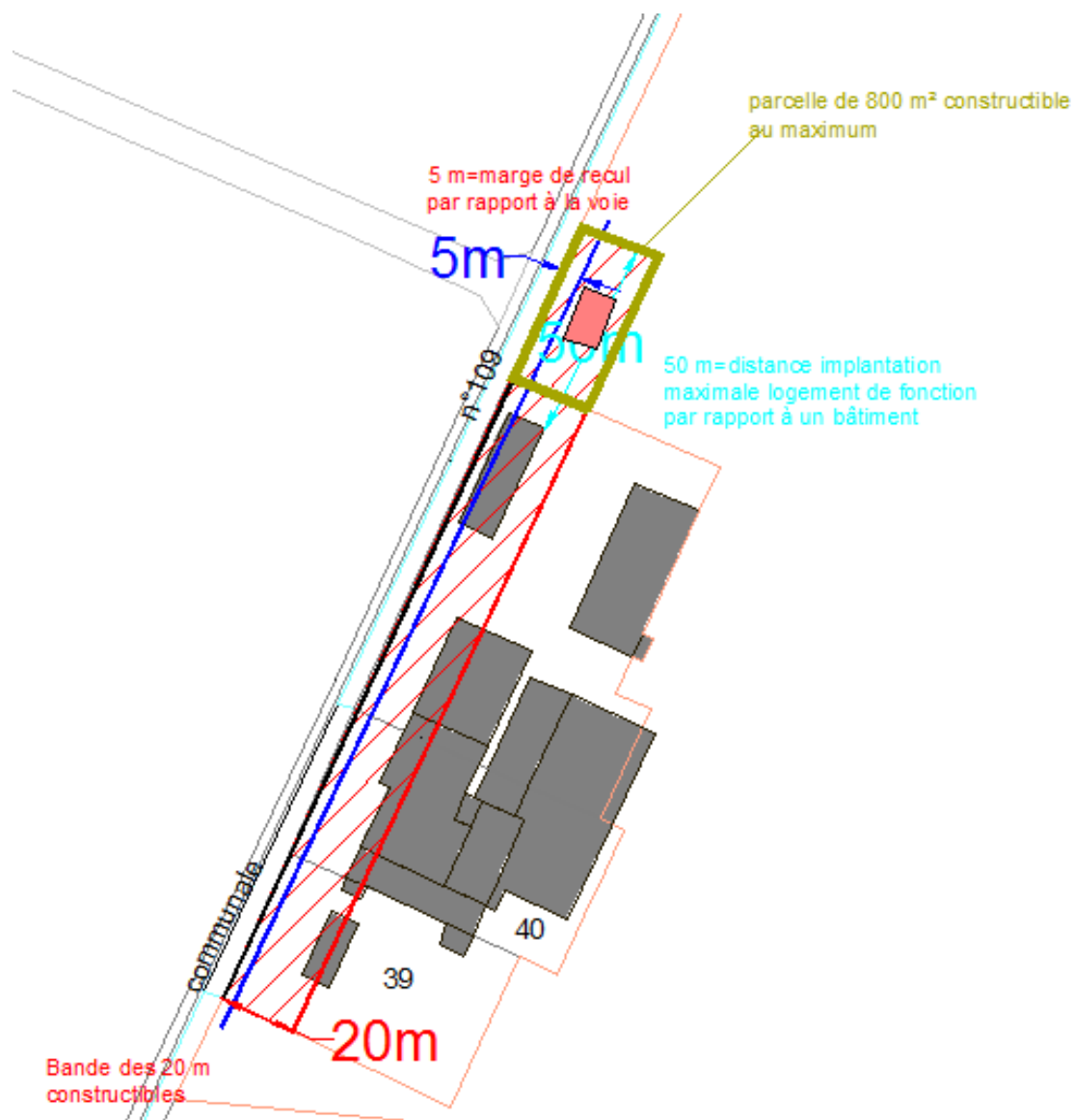
Le logement sera réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- le logement de fonction sera implanté :

- soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment de l'exploitation
 - soit en continuité d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.

- et dans une bande constructible de 20 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées

- et sur une parcelle de 800 m² au maximum
- et en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques et privées
- L'emprise au sol maximale du logement de fonction par exploitation y compris en cas d'exploitation sociétaire est limitée à 120 m², extension comprise.



A.2.4 Le local de gardiennage

Il est admis un local de gardiennage nécessaire à l'exploitation. Celui-ci sera intégré ou attenant à un bâtiment de l'exploitation. L'emprise au sol maximale est de 40 m², extension comprise.

A.2.5 Diversification de l'activité agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, transformation et conditionnement des produits issus de l'exploitation ou de plusieurs exploitations) sont autorisées sous réserve du respect des règles de réciprocité.

Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination
- - soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 100 m de l'exploitation.

Les activités d'hébergement liées à la diversification agricole (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement en cas de diversification agricole.

A.2.6 Implantation agricole et paysage

Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter en harmonie avec les bâtiments environnants (lorsqu'ils existent) et le paysage local qui participe à l'image de l'activité agricole.

A.2.7 Activités équestres

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone sont autorisées.

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard du type d'agriculture justifiant sa nécessité.

La taille de l'exploitation équestre doit également justifier la création de ce logement (20 équidés au minimum en référence à la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire 44).

Le logement sera réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- le logement de fonction sera implanté :
 - soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment de l'exploitation
 - soit en continuité d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
- et dans une bande constructible de 20 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées
- et sur une parcelle de 800 m² au maximum
- et en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques et privées
- L'emprise au sol maximale du logement de fonction par exploitation y compris en cas d'exploitation sociétaire est limitée à 120 m², extension comprise.
- L'emprise au sol maximale du logement de fonction est limitée à 120 m², extension comprise.

B/ AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités décrites ci après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles porteraient aux activités principales de la zone.

B.2.1 Changement de destination

Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural et après avis conforme de la CDPENAF, le changement de destination des constructions spécifiquement désignés aux documents graphiques ("construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination") est autorisé.

B.2.2 Extension des constructions existantes à usage habitation

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants est autorisée.
L'extension ne devra pas excéder au final 50 m² d'emprise au sol, extension comprise.

Cette extension sera réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

B.2.3 Bâtiments annexes aux habitations

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes.

L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.

La création et l'extension des annexes des constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

B.2.4 Autres constructions autorisées

L'implantation d'installations de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage et d'énergie) hors implantation panneaux photovoltaïques au sol.

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

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone
Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site

Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.
Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès des parcelles à usage activité agricole ou logement de fonction

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'accès est interdite sur les RD 773 et RD 164.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En l'absence de réseau public ou associatif, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements ou raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Eaux usées

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol

4.4 Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé

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

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

6.1.1 Règles générales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 100 m pour l'habitat et 50 m pour les autres constructions (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 164

- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 35, 124, 324

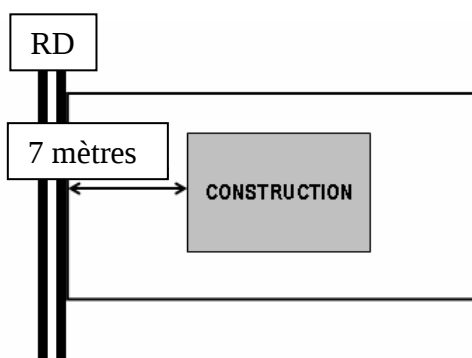
6.1.2 Dérogation à ces règles liée à la gestion de la voirie

Aucune règle alternative ne peut être mise en place pour l'implantation de construction par rapport à la voirie départementale, à l'exception des cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisés sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.

Lorsque le projet de constructions est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale

Implantation d'une construction nécessaire à l'exploitation, à la gestion de la voirie et des réseaux



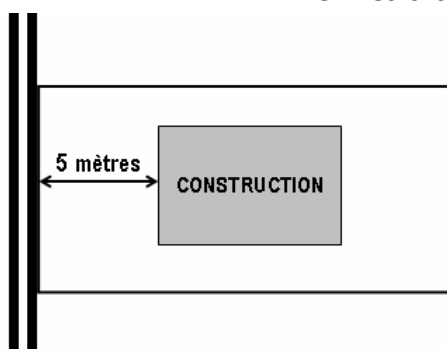
6.2 Implantation par rapport aux autres voies

6.2.1 Règles générales

Hors voie départementale, les constructions à usage agricole seront implantées à au moins 10 m des voies, de l'emprise publique et réseaux divers

Hors voie départementale, les autres constructions (logement de fonction, annexe...) admis dans la zone seront implantées en retrait de 5 m minimum des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.

Implantation de la construction en retrait



A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

6.2.2 Dérogations à ces règles

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

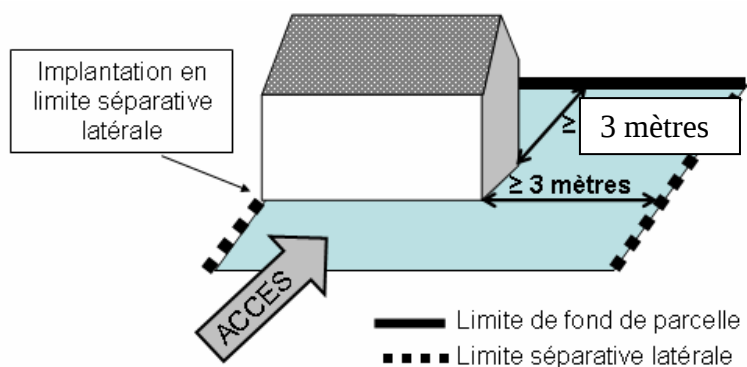
L'implantation des constructions se feront à minimum 10 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

6.4 Implantation par rapport à la voie ferrée

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 m par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

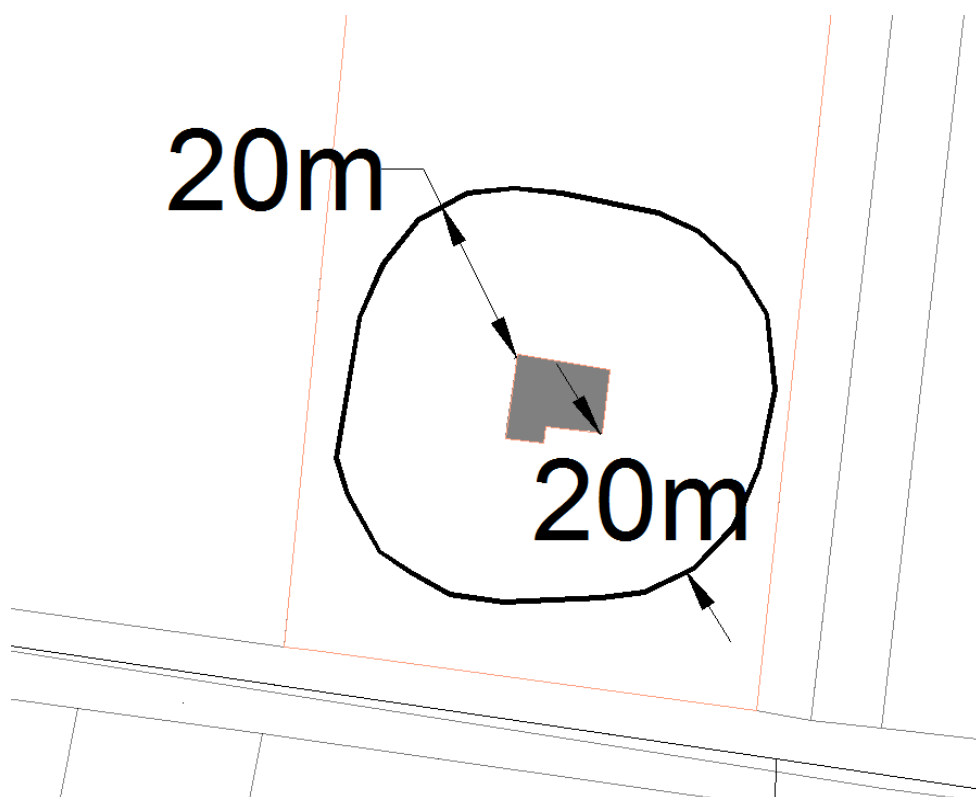


Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions des habitations existantes ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de celles-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.



ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Les constructions à usage agricole

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage agricole excepté pour le logement de fonction et le local de gardiennage.

L'emprise au sol maximale du logement de fonction est limitée à 120 m².

L'emprise au sol maximale du local de gardiennage est fixé à 40 m².

9.2 Les autres constructions admises en zone A

L'extension des constructions existantes ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol, cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation du PLU.

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² d'emprise au sol, cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation du PLU.

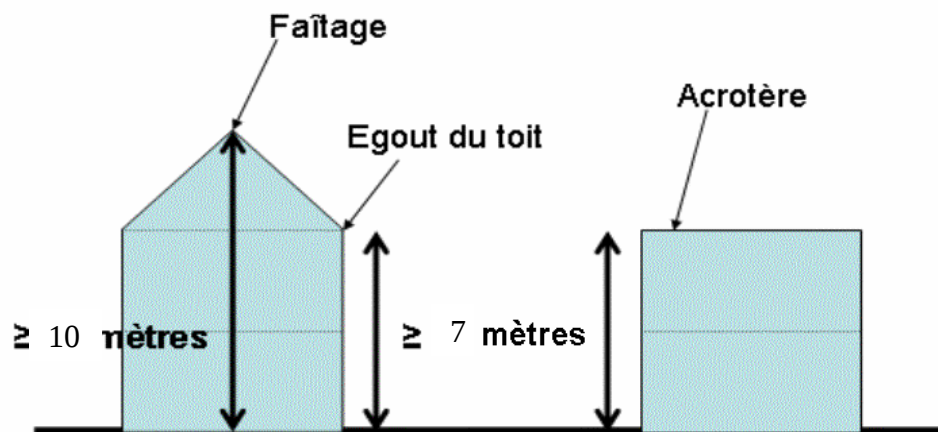
La création et l'extension des annexes des constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Bâtiment d'habitation, extensions des habitations et logement de fonction	7.00 m	10 m	7.00m
Bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation	Pas de règle	5m	Pas de règle
Local de gardiennage	7 m	10 m	7.00m
Constructions / installations agricoles	Pas de règle		
Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif	Pas de règle		

Exemple de hauteur maximale pour les habitations



La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

L'aspect extérieur des constructions ne devra pas être incompatible avec l'usage de matériaux ou de techniques constructives favorisant les économies d'énergie (isolation par l'extérieur, débord de toitures....)

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti présentant une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Clôture :

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m. Cependant, les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 m est préconisée en bordure des terrains ferroviaires.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour tout logement créé (changement de destination d'un ancien bâtiment identifié au plan de zonage ou logement de fonction), il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (le garage compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

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

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

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

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

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Ah1

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ah1** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

ARTICLE Ah1 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit

La création d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un secteur d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

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

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ah1

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ah1 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Généralités

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

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

Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois à compter de la date d'ouverture du chantier.

2.2 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions (hors bâtiments annexes) d'une emprise au sol maximale de 120 m², toutes extensions comprises, et sous réserve de ne pas réduire les interdistances avec tout bâtiment et installation d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire.

Les piscines individuelles privées

2.3 Les nouveaux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes liés aux habitations.

Ils seront implantés à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.

La création d'une nouvelle annexe aux constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doit pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

2.4 Les constructions existantes :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

L'extension ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol, cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation de ce PLU.

L'extension des annexes des constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doit pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

ARTICLE Ah1 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur les RD 773 et RD 164.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

ARTICLE Ah1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements ou raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Toute opération d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 2 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement est conforme aux normes par la réglementation en vigueur.

La mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE Ah1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAIN

Abrogé

ARTICLE Ah1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

6.1.1 Règles générales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 100 m pour l'habitat et 50 m pour les autres constructions (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 164
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 35, 124, 324

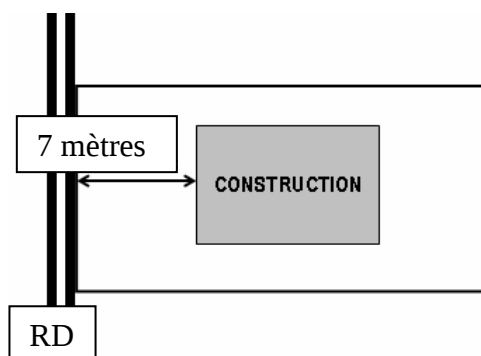
6.1.2 Dérogations à ces règles

Aucune règle alternative ne peut être mise en place pour l'implantation de construction par rapport à la voirie départementale, à l'exception des cas suivants :

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisés sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants.

Lorsque le projet de constructions est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale

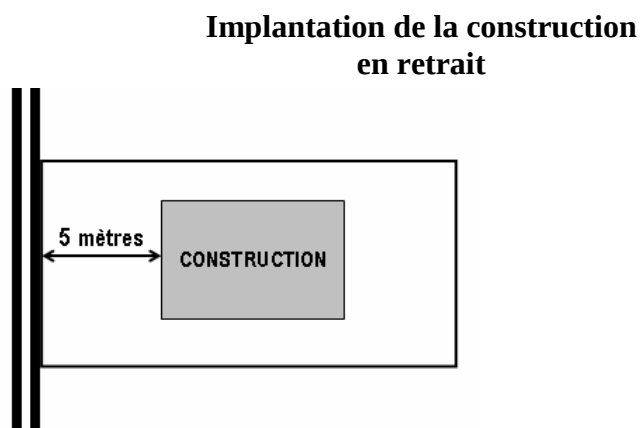
Implantation d'une construction nécessaire à l'exploitation, à la gestion de la voirie et des réseaux



6.2 Implantation par rapport aux autres voies

6.2.1 Règles générales

Hors voie départementale, les constructions admises dans la zone seront implantées retraits de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies, de l'emprise publique et réseaux divers



6.2.2 Dérogations à ces règles

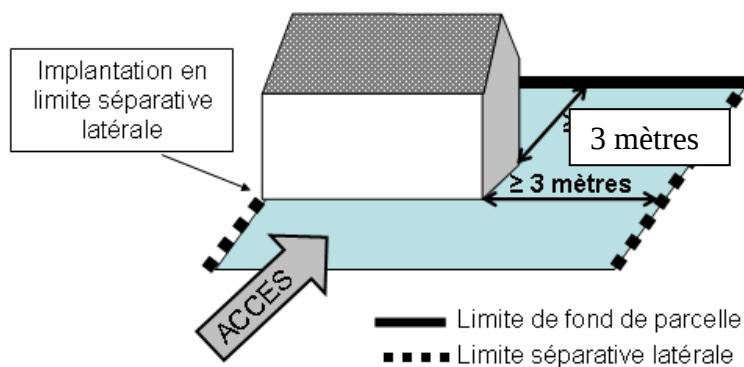
Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Ah1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

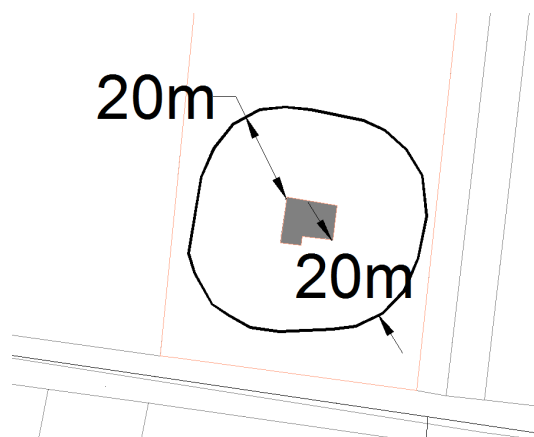
Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative.



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

ARTICLE Ah1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.



ARTICLE Ah1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des nouvelles constructions (hors bâtiments annexes) est limitée à 120 m².

La création ou l'extension des bâtiments annexes aux habitations (hors emprise d'une piscine) ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.

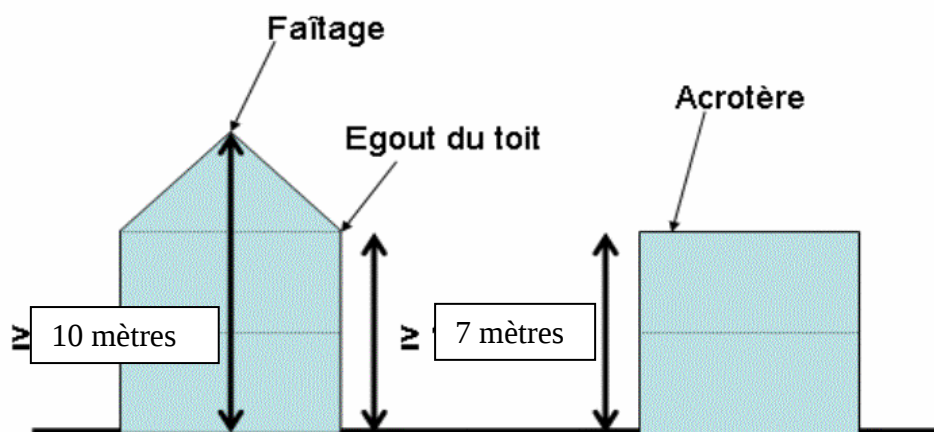
L'extension des constructions existantes ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol, cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ah1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Habitations existantes, exten- sions des habitations existantes, nouvelles habitations, nouvelles constructions	7.00 m	10 m	7.00m
Constructions collectives	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10.00m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle

Exemple de hauteur pour les constructions individuelles



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

ARTICLE Ah1 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des

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

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti présentant une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Clôture :

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah1 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ah1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable. Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Ah1 14 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

ARTICLE Ah1 15 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

La zone naturelle dite « zone N » correspond à des espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs Np protégés en raison de la présence de site de captage de l'eau potable
- Les secteurs Nf protégés en raison de leur caractère boisé, ces zones répondent au Porter à Connaissance.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone N peut être partiellement soumise au risque d'inondation de l'Atlas des zones inondables, celui-ci identifie des zones inondables non couvertes par le PPRI.

Pour que des projets soient autorisés, il doit être démontré que l'implantation en dehors de la zone inondable est impossible.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est interdit en zone N, Np et Nf :

Les constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, sauf cas visés à l'article N2,

Le stationnement de caravanes

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

Toute installation de stockage de déchets inertes, de ferraille, de démolition, de véhicules usagers

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

L'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes,

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

Les champs et centrales photovoltaïques au sol,

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

Les zones humides doivent être protégées.

L'inventaire réalisé en 2015 ne peut être totalement exhaustif ni stable.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires :

- à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide,
- à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques
- à la mise en œuvre d'ouvrages favorisant la biodiversité.

Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.

Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

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

2.1 en zone N, il est autorisé

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible,

Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables, d'une emprise au sol maximale de 8 m².

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques

Les cheminements piétonniers et ou cyclables à condition qu'ils restent en structure légère, à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement

Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

2.2 en zone Nf, il est autorisé

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion et l'exploitation forestière

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles....)

Les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information, etc.) ;

Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que celles liées à l'ouverture au public des espaces ;

Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.3 en zone Np, il est autorisé

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion des captages d'eau potable en zone Np

ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur les RD 773 et RD 164.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Eaux usées

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur.

La mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé

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

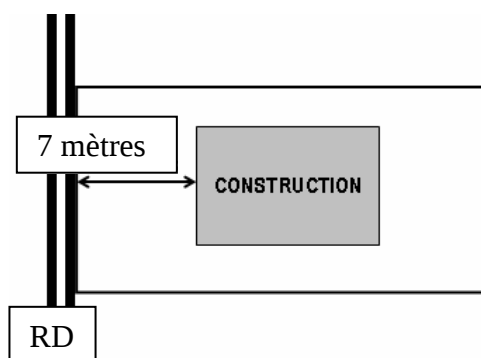
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 100 m pour l'habitat et 50 m pour les autres constructions (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 164
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 35, 124, 324

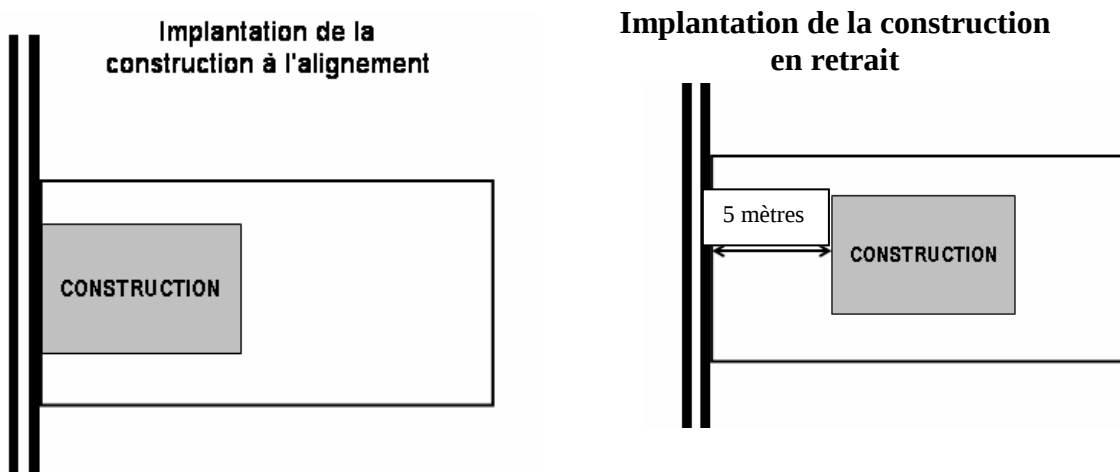
Lorsque le projet de constructions est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale

Implantation d'une construction nécessaire à l'exploitation, à la gestion de la voirie et des réseaux



6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Hors voie départementale, les autres constructions admises dans la zone seront implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 m minimum des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.



6.3 Implantation par rapport à la voie ferrée

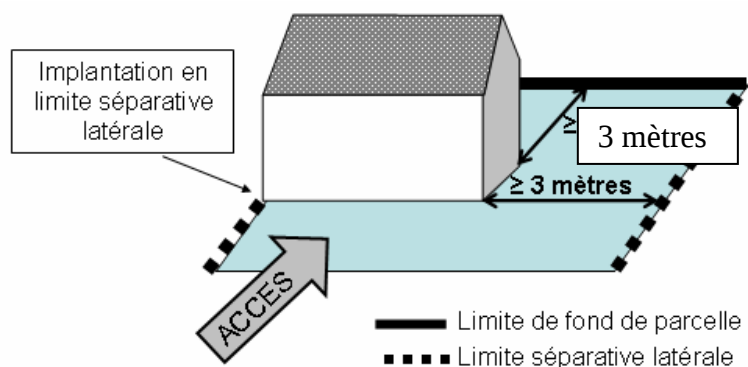
La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 m par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

6.4 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 10 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 m est préconisée en bordure des terrains ferroviaires.

ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable. Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Nℓ

La zone N comporte une sous zone dénommée Nℓ qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée affecté aux activités culturelles, activités sportives, activités de loisirs, d'hébergement de plein air, de tourisme.

Ce secteur est donc destiné à l'accueil de caravanes, tentes et aux installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.

La zone Nℓ est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone Nℓ peut être partiellement soumise au risque d'inondation de l'Atlas des zones inondables, celui-ci identifie des zones inondables non couvertes par le PPRI.

Pour que des projets soient autorisés, il doit être démontré que l'implantation en dehors de la zone inondable est impossible.

ARTICLE Nℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est interdit

Les constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, sauf cas visés à l'article Nℓ2,

Toute installation de stockage de déchets inertes,

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

Les champs et centrales photovoltaïques au sol,

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...)

Les zones humides doivent être protégées.

L'inventaire réalisé en 2015 ne peut être totalement exhaustif ni stable.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires :

- à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide,

- à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques
- à la mise en œuvre d'ouvrages favorisant la biodiversité.

Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.

Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

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

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement :

- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaire au camping / caravanning ou au parc résidentiel de loisirs
- les constructions liées aux activités culturelles, hors hébergement
- les locaux d'habitations, de bureaux, de services du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone
- les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrain de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone
- la réfection, l'extension mesurée de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension ou le cumul des extensions n'excède pas 50 m² de l'emprise au sol de la construction existante
- l'extension ou la construction d'annexes à la construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - d'être situées à 20 m maximum de la construction existante
 - que l'emprise au sol ou le cumul de l'emprise au sol n'excède pas 50 m²
- Les cheminements piétonniers et ou cyclables à condition qu'ils restent en structure légère, à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement

- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques

ARTICLE N° 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Accès

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

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

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

Toute création d'accès est interdite sur les RD 773 et RD 164.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N° 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur.

La mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2 Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N^o 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé

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

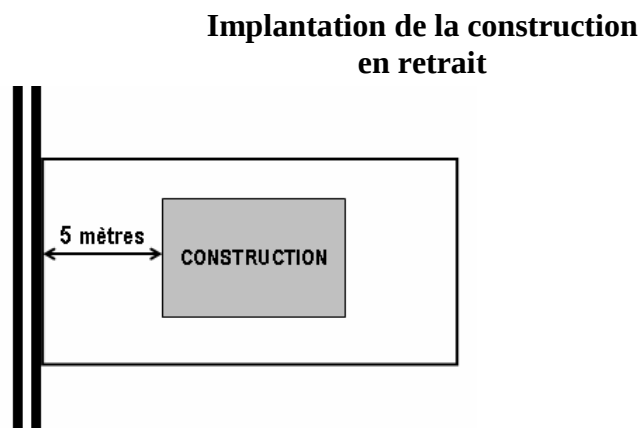
6.1 Par rapport aux routes départementales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 100 m pour l'habitat et 50 m pour les autres constructions (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 164
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 35, 124, 324

6.2 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait de 5 m minimum des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.



6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 10 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

6.4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

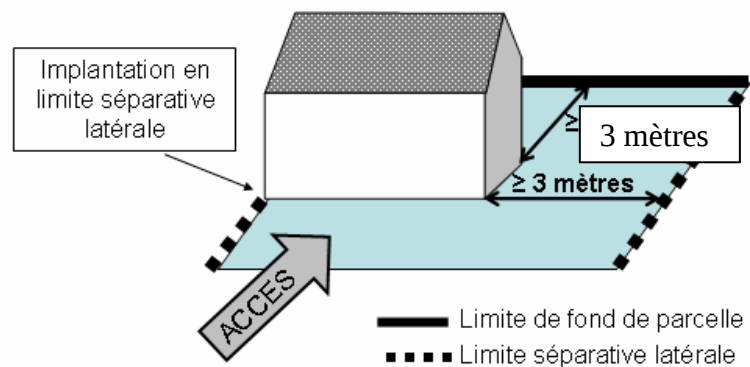
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

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

Sans objet

ARTICLE N^o 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N^o 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N^o 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre des éléments du paysage, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE N^o 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N^o 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au plan de zonage identifiées en tant qu'élément du paysage sont soumises à une déclaration préalable en cas de destruction.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE N^o 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE N^o 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière