

Département de la Sarthe



Mairie
de
R e n é

Département de La Sarthe

**Commune de
RENE**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Règlement

Pièce n°5



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3

- 1 Dispositions applicables à la zone U.....4

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 14

- 1 Dispositions applicables à la zone 1 A.U17
- 2 Dispositions applicables à la zone 2 A.U26

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 32

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 39

T I T R E 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

ZONE U

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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

REGLEMENT DE ZONE

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

Article U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains. Toutefois, les affouillements et exhaussements sont interdits dans les secteurs de zones humides reportées sur le plan de zonage.

7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.

Article U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- o non interdites à l'article U1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- o et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

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

- a Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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.

2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

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

Autres bâtiments

6.1 Les constructions se feront soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'une ou l'autre implantation peut être imposée dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement.

6.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront

être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Constructions ou parties de constructions ne comportant qu'un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

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

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ;
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin, la distance est réduite à 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

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

7.3 Cas particuliers :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 7,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée. En cas d'extension, d'une construction ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction initiale.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article U 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

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

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

2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Tous types de constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières des lors que les constructions mettent en œuvres des techniques de développement durable, telles que panneaux solaires, toitures végétalisées, ...

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- soit en tuiles plates. Le nombre de tuiles sera de 65 au m². La pente des constructions traditionnelles sera de 30 à 45% maximum.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite sur toutes les constructions.

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

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture aura la même nuance que celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Ouvertures

Le rapport entre la hauteur et la largeur des fenêtres doit respecter les proportions traditionnelles.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle particulière dès lors que les constructions mettent en œuvre des techniques de développement durable.

4. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures ne sont pas obligatoires ; elles seront constituées :
 - soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1 mètres ;
 - soit d'un mur bahut (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètres.

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

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

La clôture pourra être doublée d'une haie vive, composée en majorité d'essences locales.

Les murs de séparation en béton ou en agglomérés doivent être enduits sur les deux faces.

Article U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Selon la destination des bâtiments (*précisée par l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme*), il est imposé/

1. **Habitation/**
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
Deux places de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).
En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
2. **Hébergement hôtelier :**
Une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
3. **Bureaux :**
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
4. **Commerce :**
Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, au-delà de 150 m².
5. **Artisanat :**
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.
6. **Industrie :**
Sans objet.
7. **Exploitation agricole ou forestière :**
Sans objet.
8. **Entrepôt :**

Sans objet.

9. Services publics ou d'intérêt collectif :
Deux places de stationnement par 40 m² de surface de plancher
10. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% du terrain, dont les deux tiers au minimum d'un seul tenant.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (*Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme*).

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés dans les Orientations d'Aménagement.
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles de la zone urbaine.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

ZONE 1 A.U

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et industriel.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains. Toutefois, les affouillements et exhaussements sont interdits dans les secteurs de zones humides reportées sur le plan de zonage.

7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

Article 1 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- o non interdites à l'article 1 A.U 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- o et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. les constructions admises devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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.

2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Article 1 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

2.2. Eaux pluviales

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

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

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage, ... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Autres bâtiments

- 6.1 Les constructions se feront en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la Route Départementale 67.
- 6.2 Les constructions se feront en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.
- 6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul côté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

Les constructions de cabanes de jardins et assimilées et d'annexes de moins de 20m² devront être implantés simultanément en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Lorsque la construction concerne un abri de jardin, la distance est réduite à 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 m

7.3 Cas particuliers :

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Article 1 A.U 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes autres que les garages ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

La hauteur des garages ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

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

Article 1 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. . Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

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

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

2. Toitures

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Tous types de constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières des lors que les constructions mettent en œuvres des techniques de développement durable, telles que panneaux solaires, toitures végétalisées, ...

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- soit en tuiles plates. Le nombre de tuiles sera de 65 au m². La pente des constructions traditionnelles sera de 30 à 45% maximum.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite sur toutes les constructions.

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

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture aura la même nuance que celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Ouvertures

Le rapport entre la hauteur et la largeur des fenêtres doit respecter les proportions traditionnelles.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle particulière dès lors que les constructions mettent en œuvre des techniques de développement durable.

4. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures ne sont pas obligatoires ; elles seront constituées :
 - soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1 mètres ;
 - soit d'un mur bahut (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,20 mètres.

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

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

La clôture pourra être doublée d'une haie vive, composée en majorité d'essences locales.

Les murs de séparation en béton ou en agglomérés doivent être enduits sur les deux faces.

Article 1 A.U 12 STATIONNEMENT

Selon la destination des bâtiments (*précisée par l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme*), il est imposé :

1. Habitation :

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

Deux places de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

2. Hébergement hôtelier :
Une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
3. Bureaux :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
4. Commerce :
Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, au-delà de 150 m².
5. Artisanat :
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher construite.
6. Industrie :
Sans objet.
7. Exploitation agricole ou forestière :
Sans objet.
8. Entrepôt :
Sans objet.
9. Services publics ou d'intérêt collectif :
Deux places de stationnement par 40 m² de surface de plancher
8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

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

Les dessouchage, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE 2 A.U

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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

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

- la modification du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

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

Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises :

- 1 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains. . Toutefois, les affouillements et exhaussements sont interdits dans les secteurs de zones humides reportées sur le plan de zonage.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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.

2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 2 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Autres bâtiments

Les constructions se feront en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la Route Départementale 67.

Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,

- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

7.2 Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

Article 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.50 m en façade et 2,00 mètres sur les autres limites.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

Article 2 A.U 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dessouchage, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

(article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

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

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

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

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

REGLEMENT DE ZONE

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

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

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

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admises sans conditions :

- 1 Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...
- 2 Les constructions et installations accessoires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions soient implantées à 150 mètres maximum des bâtiments d'exploitation. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas d'impossibilité technique, foncière ou topographique dument prouvée.
- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone. Toutefois, les affouillements et exhaussements sont interdits dans les secteurs de zones humides reportées sur le plan de zonage.
- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.
- 5 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.
- 6 Dans les zones humides, tous travaux et constructions liées aux activités agricoles sont soumises à déclaration ou autorisation selon la législation en vigueur.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

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

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

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.

2. Voirie

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

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

Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

L'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme aux règlements en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Autres bâtiments

Les constructions se feront en recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des Routes Départementales RD 67, RD 195, RD 26 et RD 118.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

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

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite

séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

- 7.2 Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) la distance doit être au moins égale à 1m par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée. En cas d'extension, d'une construction à usage d'habitation ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction initiale.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

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

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

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

2. Toitures

Tous types de constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières des lors que les constructions mettent en œuvres des techniques de développement durable, telles que panneaux solaires, toitures végétalisées, ...

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles plates. La pente des constructions traditionnelles sera de 30 à 45% maximum.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite sur toutes les constructions.

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

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture aura la même nuance que celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Ouvertures

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le rapport entre la hauteur et la largeur des fenêtres doit respecter les proportions traditionnelles.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Il n'est pas fixé de règles particulières.

4. Clôtures

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,20 mètres.
- Soit d'un grillage avec potelets métalliques verts, doublés d'une haie vive composée en majorité d'essences locales.

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

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les murs de séparation en béton ou en agglomérés doivent être enduits sur les deux faces.

Article A. 12 STATIONNEMENT.

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

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

Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol. 

T I T R E 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

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

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs de détente,
- Le secteur Nh, qui comprend deux sous secteurs :
 - Le sous secteur Nh1, où les constructions nouvelles à usage d'habitation et les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions existantes sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions ;
 - Le sous secteur Nh2, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions existantes sont seuls autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Tous secteurs

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

Article N. 2

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1 Sont admises sans conditions:

Tous secteurs

- 1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- 2 Les infrastructures routières.

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Tous secteur N

- 1 Dans les zones humides, tous travaux et constructions liées aux activités agricoles sont soumises à déclaration ou autorisation selon la législation en vigueur.

Sous secteur Nh1

- 1 les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Sous secteurs Nh1 et Nh2

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes sans création de logement supplémentaire dans la limite de 250 m² de surface de plancher globale après extension.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone. . Toutefois, les affouillements et exhaussements sont interdits dans les secteurs de zones humides reportées sur le plan de zonage.
- 3 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 4 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
- 5 La construction d'annexes et d'abris de jardin liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
- 7 Les reconstructions après sinistre, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 8 Les gîtes ruraux, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 9 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
- 10 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments traditionnels existants, sous réserve que ce bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial, et qu'il soit distant de plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole en

activité. Concernant le changement de destination d'un ancien siège d'exploitation, un seul logement ne sera autorisé.

- 11 Les centres équestres ainsi que les structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments anciens, et à condition que le projet est été défini à l'avance

En secteur NL

- 1 Les installations, équipements et aménagements légers de loisirs.
- 2 Les constructions de sanitaires de moins de 50m² d'emprise.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article N. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

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

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

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.

2. Voirie

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

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

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

Article N. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme aux règlements en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article N. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Secteur NL

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD 26.

Secteurs Nh1 et Nh2

Autres bâtiments

Les constructions se feront en recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des Routes Départementales RD 67, RD 195, RD 26 et RD 118.

- 6.2 Les constructions se feront en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

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

- 6.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

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

Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Tous secteurs

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul côté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

- 7.2 L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus.....) est autorisée, soit à l'alignement, soit à tout autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N. 9 EMPRISE AU SOL.

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

Article N. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée. En cas d'extension, d'une construction ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction initiale.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égoût.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

Article N. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

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

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

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

2. Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adapte.
- soit en tuiles. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%.

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

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

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

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article N. 12 STATIONNEMENT.

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

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

Article N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

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

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

ANNEXE

Une liste d'espèces arbustives à planter en haie de clôture ou en paysagement :

- **Charmille**
- **Noisetier**
- **Erable champêtre**
- **Cytise**
- **Hêtre**
- **Cornouiller sanguin**
- **Viorne Aubier**

Il est rappelé qu'un architecte conseil du CAUE est à la disposition des pétitionnaires en amont de leur dépôt de permis de construire.