

Département de la Loire-Atlantique

Commune de

Le Gâvre

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Pièce n°3 : Règlement

a) Règles

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 23/02/2022

La Présidente,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 07.09.84		Le 05.12.86.
Révision n°1 / élaboration du PLU	Le 07.12.01	Le 03.11.04	Le 06.07.05
Révision simplifiée N° 3 Création d'un terrain de foot	Le 09.09.09		Le 03.02.10
Modification n°1	Le 05.10.2011	/	Le 07.03.2012
Modification n°2	/	/	Le 05.06.2013
Modification simplifiée n°3	Le 25.10.2021	/	Le 23.02.22

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Article 1 – Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Définitions	5
Article 6 – Densité.....	6
Article 7 – Bâtiments sinistrés	6
Article 8 – Installations et travaux divers	6
Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques.....	7
Article 10 – Principe de réciprocité.....	7
Article 11 – Vestiges archéologiques	7
Article 12 – Espaces boisés classés	8
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	9
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	17
Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs 1AU et 1AUe.....	19
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AUa	24
Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AU.....	28
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	30
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	35
Titre 6 : Annexes.....	42
Emplacements réservés.....	43

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du Gâvre

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à 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 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21,

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 "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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,
- la loi S.R.U
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,

c) 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, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (le permis de démolir est effectif sur toute la commune),
- des espaces soumis à une protection d'architecture,

Article 3 – 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 visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

Correspondant 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.

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des 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'espaces naturels.

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des 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.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone 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 pourront servir de référence telle que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

– **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise).

– **Annexe** : Construction **accollée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Article 6 – Densité

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le COS en zone A et en zone N n'est pas réglementé.

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 8 – Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis soit à déclaration préalable, soit à autorisation

Article 9 – Ouvrages techniques 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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 10 – Principe de réciprocité

Article L. 111-3 du Code rural (dispositions en vigueur au 6 juillet 2005) :

« 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.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 11 – Vestiges archéologiques

Le livre V du Code du patrimoine définit les règles applicables au patrimoine archéologique.

- Les articles L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine concernent les découvertes fortuites.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

- Les dispositions relatives à l'archéologie préventive sont présentées au titre II du livre V du Code du patrimoine.
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 12 – Espaces boisés classés

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur UI** est destiné à l'accueil des activités sportives, de loisirs et d'hôtellerie.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 2) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable.

De plus, dans les **secteurs Ua et Ub**, sont interdits :

- 4) L'édification de constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 5) Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Dans les **secteurs Ua et Ul**, en plus des règles générales, est interdit tout changement de destination en logements des pas de porte commerciaux existants.

Dans le **secteur Ue**, en plus des règles générales, sont interdits outre les changements de destination des locaux à vocation professionnelle ou artisanale toutes constructions et installations non liées aux activités artisanales, de bureau et d'entrepôt notamment :

- ❖ Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- ❖ Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur Ul**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, de loisirs et d'hôtellerie sont interdites.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) L'édification, l'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre du Code de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) Les changements de destination sous réserve de ne pas abriter d'installations incompatibles avec l'habitat, sauf en **secteur Ue**.

De plus, en **secteur Ua** et sur les **bâtiments identifiés sur le document graphique**, les démolitions de bâtiments en pierre sont autorisées sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

En outre, en **secteur Ue**, est autorisée la création de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- Qu'il soit implanté dans une bande comprise entre 5 et 50 m de profondeur depuis la rue du Chêne de la Messe et qu'il soit implanté en façade du bâtiment principal d'activité.
- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
- Et que la surface hors œuvre nette affectée au logement n'excède pas 90m² et 30% de l'emprise au sol de l'ensemble bâti.

En **secteur UI**, les logements sont autorisés sous réserve de constituer un logement de fonction indispensable au gardiennage des équipements.

Article U 3 - Voiries et accès

- 1) 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

2) Dans les **secteurs Ub, Ue et Ul**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation générale pour les garages et bâtiments d'activités et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

3) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :

- à 25 m pour les habitations et les activités,
- à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En **secteurs Ua, Ub et Ul**, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En **secteur Ue**, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. L'implantation en limite séparative ne sera autorisée que sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- 1) En **secteurs Ua et UI**, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.
- 2) En **secteur Ub**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) En **secteurs Ua et Ub**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère). La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) En **secteur Ue**, la hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4) En **secteur UI**, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 6) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- 7) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) En **secteurs Ua et Ub** :
 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériau de tenue et d'aspect identique.
 - La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
 - En **secteur Ub**, des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de

façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

- 3) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade sur rue**, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées soit par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.
- 4) Les annexes et dépendances ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction ;

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

- 2) Sont imposés un minimum de **2 places par logement** en **secteur Ua** et un minimum de **3 places par logement** en **secteur Ub**.

Pour les logements locatifs sociaux, un minimum d'1 place par logement est imposé.

Pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1,5 place par logement.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) En **secteur Ub**, 30 % de la surface totale d'une opération d'habitat groupé (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale) d'espaces verts, en espace d'agrément et planté d'arbres à haute tige répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'opération ;
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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, le schéma 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 le schéma 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, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur 1AUa, zone urbaine à vocation d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le secteur 1AUe, zone urbaine à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs 1AU et 1AUe

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'ils ont été définis.
- 2) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 3) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 4) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable.

De plus, dans les **secteurs 1AU**, sont interdits :

- 5) L'édification de constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 6) Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Dans le **secteur 1AUe**, en plus des règles générales, sont interdites toutes constructions et installations non liées aux activités artisanales, de bureau et d'entrepôt, notamment :

- 7) Les constructions à usage d'habitation y compris celles à usage de logement de fonction.
- 8) Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 3) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassins de rétention ou pour la création de réserves incendie.
- 4) Les lotissements et permis groupés sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement.

Article 1AU 3 - Voiries et accès

- 1) 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

La réalisation des réseaux internes à chaque opération d'aménagement d'ensemble est à la charge de l'aménageur.

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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Dans les **secteurs 1AU et 1AUe**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation générale pour les garages et bâtiments d'activités et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :
- à 25 m pour les habitations et les activités,
 - à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En **secteur 1AU**, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En **secteur 1AUe**, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. L'implantation en limite séparative ne sera autorisée que sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

En **secteur 1AU**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'îlot.

En **secteur 1AUe**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'îlot.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
 - La hauteur maximale à l'égout du toit (ou à l'acrotère) des constructions et des annexes accolées ne peut excéder :
 - 7 m en **secteur 1AU**,
 - 10 m en **secteur 1AUe**.
- 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 3) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) En **secteur 1AU** :
 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériau de tenue et d'aspect identique.
 - La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
 - Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.
- 3) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade**, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.
- 4) Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction ;
- 2) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;
- 3) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Est imposé un minimum de **3 places par logement**.

Pour les logements locatifs sociaux, un minimum de 2 places par logement est imposé.

Pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1,5 place par logement.

Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) 30 % de la surface totale d'une opération d'habitat groupé (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale) d'espaces verts, en espace d'agrément et planté d'arbres à haute tige répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'opération ;
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AUa

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'ils ont été définis.
- 2) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 3) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 4) L'ouverture de campings et caravansings soumise à autorisation préalable.
- 5) Les constructions à usage industriel.
- 6) L'édification de constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 7) Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Article 1AUa 3 - Voiries et accès

- 1) 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

La réalisation des réseaux internes à chaque opération d'aménagement d'ensemble est à la charge de l'aménageur.

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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation générale pour les garages et bâtiments d'activités et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :

- à 25 m pour les habitations et les activités,
- à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), ou 2 niveaux + attique :
 - pour les toitures en pente : 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ;
 - pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 4) La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) En **secteur 1AUa** :
 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériau de tenue et d'aspect identique.
 - La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
 - Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.
- 3) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade**, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.
- 4) Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Article 1AUa 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Est imposé un minimum de **3 places par logement**, aménagées sur la propriété (les garages comptant pour place).

Pour les logements locatifs sociaux, un minimum de 1 place par logement, aménagée sur la propriété, est imposé.

Pour les opérations groupées, en cas d'opération de plus de 5 logements : 1 place de stationnement supplémentaire en parking commun par tranche engagée de 3 logements.

Article 1AUa 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Le secteur à vocation d'espace vert identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera aménagé en espace public ou collectif ouvert ;
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

Article 1AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AU

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),
- les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions autorisées devront au minimum respecter les reculs des bâtiments existants par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 2) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les maisons d'habitation sont autorisées à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à proximité de celle-ci ;
- 2) Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées dans des bâtiments existants ou, à défaut, dans des bâtiments légers démontables ayant une SHOB inférieure ou égale à 20 m² ;
- 3) Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article A 3 - Voiries et accès

- 1) 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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.

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.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite d'emprise publique.
- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :
 - à 25 m pour les habitations et les activités,
 - à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- 3) À 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.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à au moins 100 m des stations d'épuration.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes accolées ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 4) La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée ;
- 5) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) 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.
- 3) Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

- 4) La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.
- 3) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites, en dehors de celles soumises à conditions particulières à l'article N 2.

L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.

- Le **secteur NI** correspond aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.
- Le **secteur Nf** correspond au secteur forestier de la forêt domaniale.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions neuves, sauf cas prévus à l'article 2.
- 2) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable, sauf en **secteur NI**.
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur NI**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En **secteur Nf**, les constructions et installations non nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sur les emprises existantes de la station d'épuration communale « du Lac » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ainsi que ceux complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N2.

En **secteurs N et Nh** :

- 1) **Dans le périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité : l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités, sont autorisés à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
Le changement de destination des bâtiments n'est pas autorisé.
- 2) **Hors du périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité, l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités sont autorisés.
Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - que ce changement ne conduise pas à la création de plus d'un logement par bâtiment,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
 - que leur aspect extérieur soit conservé
 - que l'assainissement soit réalisable
- 3) De plus, en **secteur Nh**, les annexes et dépendances sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

En **secteur NI**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.

En secteur Nf :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.
- 2) Les démolitions des maisons forestières sont autorisées sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Article N 3 - Voiries et accès

- 1) 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la législation sanitaire en vigueur.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :
 - à 25 m pour les habitations et les activités,
 - à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- 3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 164. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- 2) La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder 4 m.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) 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.
- 3) Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble
- 4) La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
- 5) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade sur rue**, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées soit par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité répondant aux mêmes critères d'intégration paysagère (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 6 : Annexes

Emplacements réservés

Le PLU ne comporte pas d'emplacement réservé.