

MOREAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

**Projet approuvé le 16 09 2016,
modifié le 15 09 2017
et modifié le 28 09 2018**

TerritOireS
En MOUvement

contact : leberremarion@orange.fr

1- Dispositions générales	3
2- Dispositions particulières à chaque zone	11
Zones Ua / 1AUa	12
Zones Ub / 1AUb	17
Zones Nh	22
Ui / AUi	27
NI	30
Na	33
Nzh	37
A	39
2AU	44

1- Dispositions générales

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

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

TITRE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

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 de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
 - Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.
- D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître :
- Les zones du Droit de Prémption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du 16 09 2016 et modifié le 15 09 2017 en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE 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.

• Les zones urbaines dites «zones U»

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

• Les zones à urbaniser dites «zones AU»

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

• Les zones agricoles, forestières et d'extraction dites «zones A»

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou des activités de carrières.

● **Les zones naturelles et forestières dites «zones N»**

Elles 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.

Elles comportent aussi des Secteurs urbanisés de Taille et Capacité d'Accueil Limitées, comprenant les constructions existantes isolées en milieu agricole et naturel, les aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage, les résidences démontables.

TITRE 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 5 - DEROGATIONS

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

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

TITRE 6 - AUTORISATIONS SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, panneaux solaires, etc, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre (visée à l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme), sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre ou démolition, sous réserve que le règlement ne prévoit pas de dispositions contraires.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. sur le plan de zonage sous forme «d'espaces boisés à conserver ou à créer», en application de l'article L151-23 non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R151-43 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Conformément au guide pédagogique «bocage» du SAGE Blavet, la demande de modification d'un élément de paysage identifié dans le règlement graphique au titre des éléments de paysage à préserver ne pourra être acceptée qu'au regard de la nécessité ou de l'intérêt des projets présentés. Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée, à la charge du demandeur, par au moins une fois le linéaire modifié et au minimum de même nature.

• Le classement des terrains en Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques du PLU 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. Des reculs éventuels peuvent être imposés pour les constructions qui jouxtent ces EBC.

• 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 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité.

• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre 1 du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Concernant les espaces à planter :

• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

• Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

• Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN :

• La démolition de tout ou partie des bâtiments ou éléments de patrimoine repérés au règlement graphique, et dans le secteur d'urbanisation traditionnelle du bourg délimité au plan, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

•L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Les demandes de travaux ayant pour effet d'entraîner un changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE :

•«Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). Code de l'environnement (art L551-1 et suivants) et décret du 3 juin 2004.

•Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « 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 ».

•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».

ASPECT ARCHITECTURAL :

Restauration:

•La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

•Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierres aux angles, pignons et cheminées, etc.).

•Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

•De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction en tout secteur

•Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone.

•On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...) la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).

•Les constructions devront s'harmoniser par leur teinte aux constructions environnantes.

•Sont fortement déconseillées les constructions comportant des dispositions architecturales étrangères en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

- Dans les zones déjà construites, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en oeuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement naturel.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels, des écrans végétaux devront être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

TITRE 8 - DEFINITIONS

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).
Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce 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....

Emprise au sol (CES)

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut du bâtiment et le niveau moyen du sol naturel avant travaux. Toutefois, d'autres points de référence pourront être imposés, pour tenir compte des caractéristiques de l'urbanisation environnante et des terrains, tel que le fil d'eau de la voie, le point haut du terrain, par exemple.
- La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en deux points : acrotère / faîtage (le haut du toit).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

TITRE 9 - STATIONNEMENT

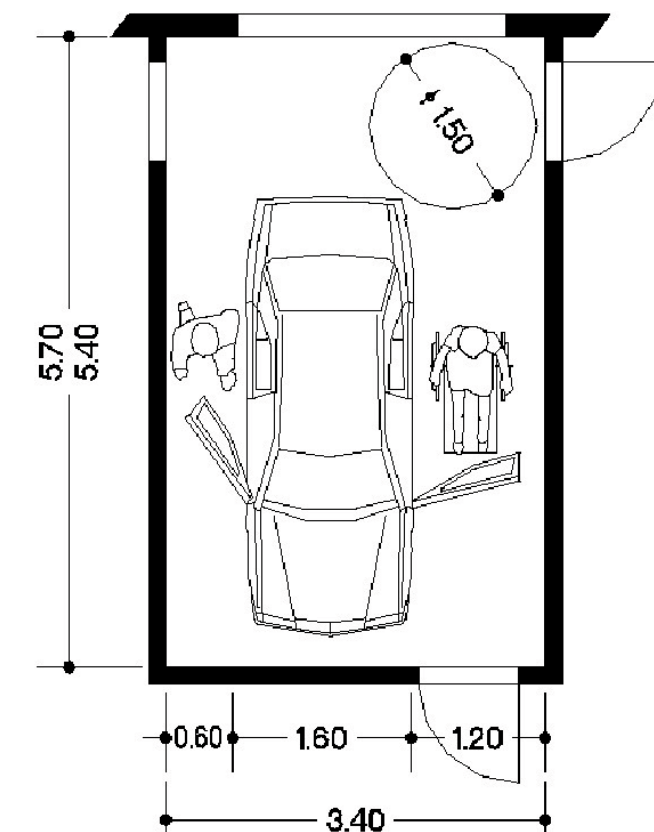
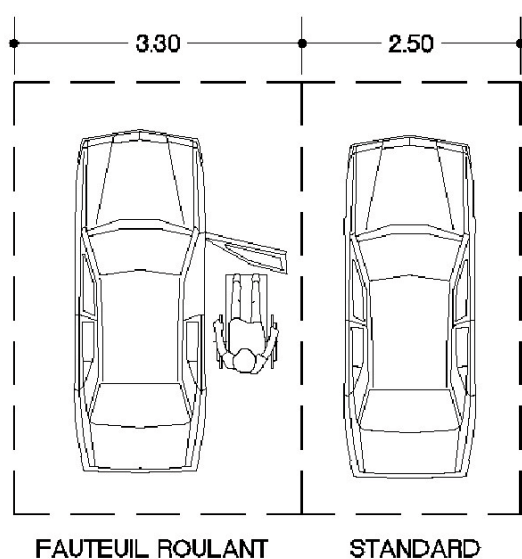
- Le règlement de chaque zone définit les règles relatives aux véhicules motorisés et aux vélos.
- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite :

Installations neuves ouvertes au public

> Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

> Les emplacements réservés sont signalisés.
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



Bâtiments d'habitation collectifs neufs

> Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

> Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

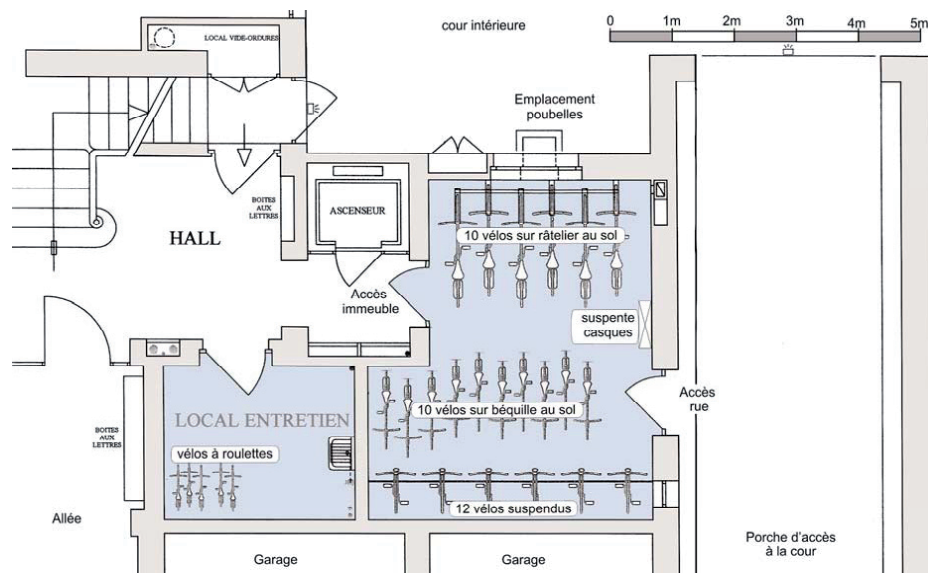
> La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Dispositions générales

- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



2- Dispositions réglementaires particulières à chaque zone

- ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- ART 3 - ACCES ET VOIRIE
- ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART 9 - EMPRISE AU SOL
- ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 11 - ASPECT EXTERIEUR
- ART 12 - STATIONNEMENT
- ART 13 - ESPACES A PLANTER
- ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- ART 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
- ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UA ET 1AUa - URBANISATION CENTRALE EXISTANTE ET FUTURE

Secteur d'Urbanisation continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Les zones Ua correspondent aux zones existantes.

Les zones 1AUa correspondent aux zones d'urbanisation futures.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- Les cuves à combustibles et réservoirs divers visibles.
- Les constructions liées à l'élevage et au gardiennage d'animaux
- L'implantation ou l'extension de constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article Ua2

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique, directement ou par l'intermédiaire d'une voie aménagée sur fond voisin. Cet accès doit être aménagé de manière à assurer les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité nécessaires.
- Afin d'assurer la continuité du maillage de voirie et l'accès à l'ensemble des parcelles inscrites en zone constructible, les accès devront être réalisés à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, conformément au document d'orientations d'aménagement et de programmation, et être accessibles au public.
- La trame de voirie doit être adaptée aux usages qu'elle supporte, par sa dimension, sa forme et ses caractéristiques techniques, conformément à la vocation des voies figurant dans l'orientation thématique «déplacement» du document d'orientation et de programmation.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'assainissement doit se faire par rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité ; en cas d'impossibilité technique, il pourra se faire par une installation d'assainissement individuel adaptée à la pédologie, la topographie et

à l'hydrogéologie du sol.

- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- Écoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) soit par le biais de réservoirs, soit de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales), soit par drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain, en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire et conformément au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales.
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.
- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport aux voies existantes ou à créer conformément au Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent s'implanter :

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publique ou en retrait de maximum 5 mètres de ces mêmes voies et emprises.

- Un alignement peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante et/ou prévues dans les schémas inscrits au document d'orientations d'aménagement.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction après sinistre fr bâtiments existants et la construction d'annexes visées à l'article 2, sauf les construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas des parcelles de moins de 10 mètres de large, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Dans le cas des parcelles de 10 mètres de large et plus, les constructions doivent être implantées entre 0 et 1.90 mètre sur au moins une des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique, et de façon que les possibilités futures de division ne soient pas hypothéquées et de façon que, corrélativement, les objectifs communaux en matière de densification soient atteints.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur au faîtage	acrotère
Ua et AUa	14	12

Afin d'assurer la cohérence de hauteur des front bâtis, une hauteur maximale de décrochement, au faîtage ou à l'égout du corps principal de bâtiment pourra être imposée, d'une hauteur maximale de 3 mètres par rapport à la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur du rez-de-chaussée de la construction ne pourra excéder 1 mètre au-dessus du niveau choisi comme niveau de référence du terrain de la construction.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur de patrimoine identifié au règlement graphique :

● Toiture :

Les toitures du corps principal de bâtiment doivent comporter deux pentes et être réalisées dans un matériau «ton ardoise». Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés.

Les installations solaires en toiture sont autorisées, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas une saillie de plus de 20 cm par rapport à la pente de toit.

Les châssis de toiture sont autorisés et devront être encastrés.

Dans tous secteurs Ua et AUa :

● Clôtures :

> Sur rue :

- mur d'une hauteur maximale de 2 mètres, sous réserve qu'il assure une continuité entre des constructions existantes et qu'il s'harmonise avec ces dernières,
- haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmonté **(de grille(s) ou de lisse(s))**, le tout ne pouvant excéder 2.00 m.

- > En limite séparative, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants
- mur, palissade ou claustra d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres à 0.5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété
 - grillage noyé dans une haie végétale

Les murs de parpaings non enduits sont interdits, ainsi que l'usage de béton moulé ou de tôles.

Les annexes devront être construites avec des matériaux d'aspect et de qualité similaires à ceux de la construction principale, en bois traité ou en matériau d'apparence strictement similaire au bois.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement hors voies publiques et garages est prévu selon le tableau ci-après. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé en zone constructible.

EN SECTEUR Ua ET AUa:

Habitat

Appartements.....au moins 1 pl. par logement
Logements locatifs financés par des prêts de l'Etat0 ou 1 pl. par logement
Habitat individuel.....au moins 1 place par logement

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la Surface de plancher
Piscine – patinoire.....50% de la Surface de plancher
Stade - Terrain de sports.....pas de place imposée
Salle de spectacle, de réunion.....pas de place imposée
Lieu de culte.....pas de place imposée
Autres lieux recevant du public.....pas de place imposée

Activités

Etablissement artisanal.....pas de place imposée
Entrepôt existant.....pas de place imposée
Bureau – services.....pas de place imposée
Hôtel.....pas de place imposée
Restaurant.....pas de place imposée
Surfaces de vente de moins de 200 m².....pas de place obligatoire
Surfaces de vente de 200 à 500 m².....pas de place imposée
Surfaces de vente de plus de 500m².....pas de place imposée

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalisés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation.

- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment.

Stationnement deux-roues

Les constructions à usage de logements collectifs devront comporter un local ou un espace couvert et fermé, à destination des deux-roues, à raison de une place par logement minimum.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les espaces à planter devront être réalisés conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Il est recommandé d'utiliser les espèces non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages de production énergétique individuels doivent être intégrés au projet architectural.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les formes d'implantation à respecter en vue de favoriser le recours à l'énergie solaire passive pour améliorer les performances énergétiques des constructions.

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Communication : les réservations pour les réseaux de fibre optique nécessaires au très haut-débit doivent être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

UB ET 1AUB - URBANISATION PERIPHERIQUE EXISTANTE ET FUTURE

Secteur d'Urbanisation à dominante pavillonnaire, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Les zones Ub correspondent aux zones existantes.

Les zones 1AUb correspondent aux zones d'urbanisation futures.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remise.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- Les cuves à combustibles et réservoirs divers visibles.
- Les constructions liées à l'élevage et au gardiennage d'animaux
- L'implantation ou l'extension de constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article Ub2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elle soit compatible avec le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique, directement ou par l'intermédiaire d'une voie aménagée sur fond voisin. Cet accès doit être aménagé de manière à assurer les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité nécessaires.
- Afin d'assurer la continuité du maillage de voirie et l'accès à l'ensemble des parcelles inscrites en zone constructible, les accès devront être réalisés à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, conformément au document d'orientations d'aménagement et de programmation, et être accessibles au public.
- La trame de voirie doit être adaptée aux usages qu'elle supporte, par sa dimension, sa forme et ses caractéristiques techniques, conformément à la vocation des voies figurant dans l'orientation thématique «déplacement» du document d'orientation et de programmation.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'assainissement doit se faire par rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité ; en cas d'impossibilité technique, il pourra se faire par une installation d'assainissement individuel adaptée à la pédologie, la topographie et à l'hydrogéologie du sol.

- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, les filières de traitement autonomes sont autorisées. Elles doivent être conformes à :
 - l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2 kg.j de DBO5 (20 EH) ;
 - l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2 kg.j de DBO5.Les dispositifs utilisant le sol comme moyen de traitement et/ou d'infiltration doivent être préférés à ceux impliquant un rejet d'eaux usées traitées au milieu hydraulique superficiel.
- Ecoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) soit par le biais de réservoirs, soit de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales), soit par drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire et conformément au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales.
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.
- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport aux voies existantes ou à créer conformément au Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent s'implanter :

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publique ou en retrait de maximum 5 mètres de ces mêmes voies et emprises.

- Un alignement peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante et/ou prévues dans les schémas inscrits au document d'orientations d'aménagement.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction après sinistre fr bâtiments existants et la construction d'annexes visées à l'article 2, sauf les construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1.90 mètre.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique, et de façon que les possibilités futures de division ne soient pas hypothéquées et de façon que, corrélativement, les objectifs communaux en matière de densification soient atteints.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur au faîtage	acrotère
Ub et AUb	10	7

La hauteur du rez-de-chaussée de la construction ne pourra excéder 1 mètre au-dessus du niveau choisi comme niveau de référence du terrain de la construction.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous secteur Ub et AUb :

● **Clôtures :**

- > Sur rue :
 - haie végétale
 - mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmonté **de grille(s) ou de lisse(s)**, le tout ne pouvant excéder 2.00 m
- > En limite séparative, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants
 - murs, claustra, palissade d'une hauteur maximale de 2 mètres,
 - haie végétale implantée à 0.5 mètre minimum de la limite de propriété,
 - grillage noyé dans une haie végétale

Les murs de parpaings non enduits sont interdits, ainsi que l'usage de béton moulé ou de tôles.

Les abris de jardin devront être construits avec des matériaux d'aspect et de qualité similaires à ceux de la construction principale, en bois traité ou en matériau d'apparence strictement similaire au bois.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement hors voies publiques et garages est prévu selon le tableau ci-après. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé en zone constructible.

EN SECTEUR Ub ET AUb :

Habitat

Maison individuelle hors lotissement.....au moins 2 pl. par logement
Lotissementau moins 2 pl. par logement et 1 pl. banalisée pour 4 lots
Foyer de personnes âgées.....au moins 1 pl. pour 2 logements

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la Surface de plancher
Piscine – patinoire.....50% de la Surface de plancher
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunion.....1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public.....40 % de la Surface de plancher

Activités

Etablissement artisanal.....30% de la Surface de plancher
Entrepôt.....20% de la Surface de plancher
Bureau – services.....30% de la Surface de plancher
Hôtel.....1 pl. par chambre.
Restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant
Surfaces de vente de moins de 200 m².....pas de place obligatoire
Surfaces de vente de 200 à 500 m².....minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente
Surfaces de vente de plus de 500m².....maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment.

Stationnement deux-roues

Les constructions à usage de logements collectifs devront comporter un local ou un espace couvert et fermé, à destination des deux-roues, à raison de une place par logement minimum.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les espaces à planter devront être réalisés conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Il est recommandé d'utiliser les espèces non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages de production énergétique individuels doivent être intégrés au projet architectural.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les formes d'implantation à respecter en vue de favoriser le recours à l'énergie solaire passive pour améliorer les performances énergétiques des constructions.

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Communication : les réservations pour les réseaux de fibre optique nécessaires au très haut-débit doivent être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

NH - URBANISATION DES ECARTS, DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Zone d'Urbanisation de Taille et capacité d'accueil limitées. destinée à accueillir :

- de l'habitat et activités compatibles,
- les terrains et aires d'accueil des gens du voyage,
- les résidences démontables.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisirs.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- Les cuves à combustibles et réservoirs divers visibles.
- Les constructions liées à l'élevage et au gardiennage d'animaux
- L'implantation ou l'extension de constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article Nh2

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, les aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, les résidences démontables, à condition qu'ils répondent au critère de taille et capacité d'accueil limitées.
- la réalisation d'annexes, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m², qu'elles ne soient pas implantées à une distance excédant 20 m de la construction principale et que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique, directement ou par l'intermédiaire d'une voie aménagée sur fond voisin. Cet accès doit être aménagé de manière à assurer les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité nécessaires.
- Afin d'assurer la continuité du maillage de voirie et l'accès à l'ensemble des parcelles inscrites en zone constructible, les accès devront être réalisés à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, conformément au document d'orientations d'aménagement et de programmation, et être accessibles au public.
- La trame de voirie doit être adaptée aux usages qu'elle supporte, par sa dimension, sa forme et ses caractéristiques techniques, conformément à la vocation des voies figurant dans l'orientation thématique «déplacement» du document d'orientation et de programmation.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eau usées : dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, les filières de traitement autonomes sont autorisées. Elles doivent être conformes à :
 - l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2 kg.j de DBO5 (20 EH) ;
 - l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2 kg.j de DBO5.Les dispositifs utilisant le sol comme moyen de traitement et/ou d'infiltration doivent être préférés à ceux impliquant un rejet d'eaux usées traitées au milieu hydraulique superficiel.
- Ecoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) soit par le biais de réservoirs, soit de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales), soit par drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire et conformément au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales.
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.
- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sur les voies à grande circulation, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique. Les stationnements seront cependant autorisés dans les marges de recul sous réserve que les aménagements paysagers écran soient réalisés.
- Le long des autres voies :
 - l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée,
 - les constructions à usage d'habitation devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
- Un alignement peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante,

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique, et de façon que les possibilités futures de division ne soient pas hypothéquées et de façon que, corrélativement, les objectifs communaux en matière de densification soient atteints.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1.90 mètre.

L'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de l'emprise totale des terrains d'assiette de la construction.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur au faîtage	Acrotère
Nh	10	7

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous secteur Nh :

● Clôtures :

- > Sur rue :
 - haie végétale
 - mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse, le tout ne pouvant excéder 2.00 m
- > En limite séparative, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants
 - murs, claustra, palissade d'un hauteur maximale de 2 mètres,
 - haie végétale plantée à 0.5 mètre minimum de la limite séparative,
 - grillage noyé dans une haie végétale

Les murs en parpaings non enduits sont interdits.

Les annexes devront être construites avec des matériaux d'aspect et de qualité similaires à ceux de la construction principale, en bois traité ou en matériau d'apparence strictement similaire au bois.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement hors voies publiques et garages est prévu selon le tableau ci-après. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé en zone constructible.

Habitat

Maison individuelle hors lotissement.....au moins 2 pl. par logement
Lotissementau moins 2 pl. par logement et 1 pl. banalisée pour 2 lots
Foyer de personnes âgées.....au moins 1 pl. pour 2 logements

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la Surface de plancher
Piscine – patinoire.....50% de la Surface de plancher
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunion.....1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public.....40 % de la Surface de plancher

Activités

Etablissement artisanal.....30% de la Surface de plancher
Entrepôt.....20% de la Surface de plancher
Bureau – services.....30% de la Surface de plancher
Hôtel.....1 pl. par chambre.
Restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant
Surfaces de vente de moins de 200 m².....pas de places obligatoires
Surfaces de vente de 200 à 500 m².....minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente
Surfaces de vente de plus de 500m².....maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalisés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les terrains de plus de 400 m² devront comporter des espaces non imperméabilisés représentant au moins 50 % de la surface de la parcelle.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages de production énergétiques individuels doivent être intégrés au projet architectural.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques précisent les formes d'implantation à respecter en vue de favoriser le recours à l'énergie solaire passive pour améliorer les performances énergétiques des constructions.

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Communication : les réservations pour les réseaux de fibre optique nécessaires au très haut-débit doivent être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

UI ET AUi - URBANISATION LIEE AUX ACTIVITES

On distinguera les secteurs :

Uia et AUia : respectivement secteurs d'urbanisation existante et secteurs d'urbanisation future destinés à accueillir des locaux d'activités industrielles et artisanales
Uib et AUib : respectivement secteurs d'urbanisation existante et secteurs d'urbanisation future réservés exclusivement aux activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec l'habitat.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En Uia et AUia :

- les constructions à usage commercial et de service non directement liées aux activités de la zone.

En Uib et AUib :

- les constructions destinées à abriter des activités incompatibles avec l'habitat.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En secteur AUi :

• Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, dans la limite de 45 m², et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique répondant aux impératifs techniques, urbanistiques et de sécurité.
- Afin d'assurer la continuité du maillage de voirie et l'accès à l'ensemble des parcelles inscrites en zone constructible, les accès devront être réalisés conformément au document d'orientations d'aménagement et être accessibles au public.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, par leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'assainissement doit se faire par rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité ; à défaut, par une installation d'assainissement individuel adaptée à la pédologie, la topographie et à l'hydrogéologie du sol. Si le terrain n'est pas assainissable en individuel, il sera déclaré « inconstructible ».

- Ecoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) par le biais de réservoirs, suivis de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales) et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire et conformément au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Etant donnée la nature des activités autorisées dans la zone, les eaux pluviales devront être recueillies, en dehors des zones humides identifiées au plan de zonage, dans un dispositif permettant d'assurer leur épuration avant leur rejet au milieu naturel.

- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long des voies très fréquentées, les constructions devront respecter les marges de recul figurant au règlement graphique. Les stationnements seront cependant autorisés dans les marges de recul sous réserve que les aménagements paysagers écran soient réalisés conformément au Document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Le long des autres voies :
 - l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée,
 - les constructions à usage d'activités devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
 - les constructions abritant des Installations Classées soumises à autorisation devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité n'est pas limitée

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peintures

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti tant en volume qu'en couleurs et percements. Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène.

Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les ouvrages individuels de production d'énergie et de limitation de la consommation énergétique devront être conçus de manière à s'insérer dans le projet architectural dont ils feront partie intégrante.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement lié aux besoins des constructions à usage d'activités est prévu en dehors des voies publiques.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Sans objet

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages de production d'énergie pourront être soit individuels, soit mutualisés entre plusieurs constructions.

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Communication : les réservations pour les réseaux de fibre optique nécessaires au très haut-débit doivent être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

NL - ZONES NATURELLES RÉSERVÉES AUX ACTIVITÉS DE LOISIRS

Secteur à caractère naturel accueillant des activités sportives et de loisirs

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions à usage d'habitation, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements.
- Tout changement de destination
- Tout aménagement autre que ceux visés à l'article NI2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping et caravanning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique répondant aux impératifs techniques, urbanistiques et de sécurité.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, par leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'assainissement doit se faire par rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité ; à défaut, par une installation d'assainissement individuel adaptée à la pédologie, la topographie et à l'hydrogéologie du sol.
- Ecoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions).
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.
- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies.
L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératifs techniques, les constructions doivent être composées de plusieurs volumes de taille réduite. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent s'insérer avec sobriété dans leur environnement tant en volume qu'en couleurs et percements. Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène.

Sauf nécessité liée aux spécificités des activités de la zone, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grilles ou grillages noyés dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2 m. Les haies et talus existants doivent être maintenus et entretenus. Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement lié aux besoins des constructions à usage d'activités est prévu en dehors des voies publiques.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Sans objet

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Communication : les réservations pour les réseaux de fibre optique nécessaires au très haut-débit doivent être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

NA - ZONES NATURELLES PRÉSERVÉES

Zones naturelles préservées

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, et quelle qu'en soit la durée
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et à une desserte rationnelle des zones urbaines adjacentes.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, la réalisation d'aires naturelles de stationnement.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - La rénovation, de bâtiments existants non en ruine,
 - La réalisation d'abris pour animaux de moins de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement
- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 30 m² et de moins de 130 m² d'emprise au sol : les extensions et constructions d'annexes accolées à la construction principale, sous réserve qu'elles respectent les seuils suivants :
 - > pour les constructions comprises entre 30 et 70 m², la surface totale de la construction ne pourra excéder 100 m² au total,
 - > pour les constructions comprises entre 70 et 130 m², la surface totale de la construction ne pourra excéder 130 m² au total,
- pour les autres constructions à usage d'habitation (de moins de 30 m² et de plus de 130 m² d'emprise au sol) : les annexes sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.
- Les annexes non accolées à la construction principale dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol, qu'elles ne s'implantent pas à une distance excédant 20 m de cette dernière, et que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, par leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'assainissement doit se faire par rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité ; à défaut, par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrogéologie du sol.
- Ecoulement des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions).
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.
- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- sur les voies à grande circulation, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique,
- le long des autres voies :
 - les autres constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques,
Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et la construction d'annexes visées à l'article 2, sauf les constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir.
- à proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions pour des opérations admises dans la zone peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Clôtures :

> Sur voie au sein d'une urbanisation existante :

- haie végétale
- mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse, le tout ne pouvant excéder 2.00 m

> En limite séparative, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants

- murs, claustra, palissade d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- haie végétale implantées à 0.5 mètre minimum des limites séparatives,
- grillage noyé dans une haie végétale,

Les murs en parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales.

Les clôtures des constructions édifiées en limite de l'espace naturel devront nécessairement être composées de végétaux (surmontant ou non un talus ou inscrites derrière un muret), permettant de limiter la perception des constructions depuis les espaces naturels environnants.

Les grillages doivent être masqués par une haie plantée ou noyés dans la végétation.

D'autres clôtures pourront être autorisées lorsqu'elles sont liées à l'usage agricole (barbelés, bergers électriques...)

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement lié aux besoins des constructions à usage d'activités est prévu en dehors des voies publiques.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Sans objet

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Sans objet

NZH - ZONES HUMIDES NATURELLES

Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages en zone humide.
Elle comprend les sous-secteurs Nzh1 à caractère de zone humide, et les sous-secteurs Nzh2 dont les caractéristiques écologiques exceptionnelles impliquent d'interdire toute modification du milieu naturel,

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation,
- Tous travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2, et notamment :
 - les dépôts divers,
 - la création de plans d'eau et de bassins d'orage,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les annexes.

En secteur Nzh 2 uniquement :
les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- Les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une néces-

sité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés ; les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier «loi sur l'eau» devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
- Les mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.
- les travaux agricoles dans la mesure où ils ne vont pas à l'encontre des interdictions mentionnées ci-dessus

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Afin d'assurer la continuité du maillage de voirie et l'accès à l'ensemble des parcelles inscrites en zone constructible, les accès devront être réalisés conformément au document d'orientations d'aménagement et de programmation et être accessibles au public.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, par leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Sans objet

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Sans objet

A - ZONES AGRICOLES

SECTEURS À VOCATION AGRICOLE

La zone A comprend les sous-secteurs

- Aa, réservé à l'ensemble des activités agricoles ou d'extraction
- Ab, à la périphérie du bourg, sur lequel les activités agricoles doivent rester compatibles avec l'habitat
- At, secteur spécifiquement réservé à l'atelier thérapeutique
- Ai, secteur de taille et capacité d'accueil limitées permettant l'extension d'activités existantes
- Azh, secteurs cultivés répondant aux caractéristiques des zones humides

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- En tout secteur A : les logements de fonction.
- En secteur Ab et At uniquement : l'édification de tout bâtiment destiné à un usage agricole qui s'avérerait incompatible avec l'habitat.
- En secteur At uniquement : les constructions et installations non nécessaires aux activités agricoles de l'atelier thérapeutique.
- En secteur Azh uniquement :
 - toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation
 - tous travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2, et notamment :
 - > les dépôts divers,
 - > la création de plans d'eau et de bassins d'orage,
 - > les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants répertoriés au plan de zonage, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural).
- La réalisation d'abris pour animaux de moins de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement
- pour les constructions à usage économique et d'habitation de plus de 30 m² et de

Dispositions particulières aux zones A

moins de 130 m² d'emprise au sol : les extensions et constructions d'annexes accolées à la construction principale, sous réserve qu'elles respectent les seuils suivants :

> pour les constructions comprises entre 30 et 70 m², la surface totale de la construction ne pourra excéder 100 m² au total,

> pour les constructions comprises entre 70 et 130 m², la surface totale de la construction ne pourra excéder 130 m² au total,

- pour les autres constructions à usage d'habitation (de moins de 30 m² et de plus de 130 m² d'emprise au sol) : les annexes sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

- Les annexes non accolées à la construction principale dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol, qu'elles ne s'implantent pas à une distance excédant 20 m de cette dernière, et que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

- Le changement de destination des bâtiments mentionnés par une étoile sur le règlement graphique,

- les piscines attenant aux gîtes existants et répertoriés au rapport de présentation, sous réserve que les surfaces imperméabilisées du fait des aménagements n'excèdent pas 100 m² au total.

En sous-secteur Aa uniquement :

- les locaux nécessaires (type bureau, douche, toilettes...) à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de surface de plancher.

En secteur Ai uniquement :

- les extensions des constructions abritant des activités économiques existantes, sous réserve qu'elles soient inférieures à 50 % de la surface de la construction principale et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur Azh uniquement :

- Les travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile

- Les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés ; les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier «loi sur l'eau» devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

- Les mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.

- les travaux agricoles dans la mesure où ils ne vont pas à l'encontre des interdictions mentionnées ci-dessus

- En secteur At uniquement : les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de l'atelier thérapeutique, à l'exclusion de toute activité d'hébergement.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique répondant aux

impératifs techniques, urbanistiques et de sécurité.

- Afin d'assurer la continuité du maillage de voirie et l'accès à l'ensemble des parcelles inscrites en zone constructible, les accès devront être réalisés conformément au document d'orientations d'aménagement et être accessibles au public.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, par leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

- Eaux usées : l'assainissement doit se faire par rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité ; à défaut, par une installation d'assainissement individuel adaptée à la pédologie, la topographie et à l'hydrogéologie du sol.

- Ecoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) par le biais de réservoirs, suivis de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales) et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire.
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

- Réseaux souples : les réseaux électrique, gaz, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sur les voies à grande circulation, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique.

- le long des autres voies :

- les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques,

- les autres constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques,

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et la construction d'annexes visées à l'article 2, sauf les constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut être admise à une distance inférieure à celle autorisées à l'article 6, ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sous-secteur Ai uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de l'emprise totale de la parcelle concernée par le projet.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur du plan vertical des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée,
- Les extensions pour des opérations admises dans la zone peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 4m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Clôtures :

> Sur voie au sein d'une urbanisation existante :

- haie végétale plantée à 0.5 mètres minimum de la limite de propriété
- mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse, le tout ne pouvant excéder 2.00 m

> En limite séparative, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants

- mur, claustra, palissade d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- haie végétale implantée à 0.5 mètre minimum des limites séparatives,
- grillage noyé dans une haie végétale.

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales, en articulation avec les lignes paysagères, de manière à les souligner.

On pourra ainsi trouver :

- des haies de basse tige sur les points bas, autour des zones humides : prunelliers, ajoncs, sureaux...
- des haies alternant des plantations d'alignement, et mêlant hautes tiges et basses tiges de manière à former des écrans, aux abords des sites urbanisés.

Les clôtures des constructions édifiées en limite de l'espace naturel devront nécessairement être composées de végétaux (surmontant ou non un talus ou un muret), permettant de limiter la perception des constructions depuis les espaces naturels environnants. Elles devront s'intégrer avec souplesse dans le paysage. Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

D'autres clôtures pourront être autorisées lorsqu'elles sont liées à l'usage agricole (barbelés, bergers électriques...)

Les murs de parpaings non enduits sont interdits, ainsi que l'usage de béton moulé ou de tôles.

Les abris de jardin devront être construits avec des matériaux d'aspect et de qualité similaires à ceux de la construction principale, en bois traité ou en matériau d'apparence strictement similaire au bois.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoins des constructions à usage d'activités est prévu en dehors des voies publiques.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Sans objet

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR

ART 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Communication : lorsque les réseaux existent, les réservations pour les réseaux de fibre optique nécessaires au très haut-débit doivent être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

Les zones 2AU correspondent aux secteurs destinés à l'urbanisation, mais qui ne peuvent être urbanisés à court terme au vu des capacités d'assainissement insuffisantes de la Station d'Épuration du bourg.

Elles ne disposent pas de règlement spécifiques, et se divisent en :

- un sous-secteur 2AUa dont l'urbanisation future devra répondre à une urbanisation à caractère de centralité. Ce secteur pourra être reversé à la zone 1AUa, à l'issue d'une procédure de modification du PLU, sous réserve que les capacités de la station soient suffisantes.

- un sous-secteur 2AUb dont l'urbanisation future devra répondre à une urbanisation à caractère plus périphérique. Ce secteur pourra être reversé à la zone 1AUb, à l'issue d'une procédure de modification du PLU, sous réserve que les capacités de la station soient suffisantes.