

Département de la Loire Atlantique  
Commune de PLESSÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°4

**Dossier d'approbation**

**REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la  
délibération du **13 sept. 2012**

Le Maire,

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration du POS			Le . .81
Révision n°1			Le 09.06.94
Révision n°2 / élaboration du PLU	Le 23.10.02	Le 27.06.05	Le 15.06.2006 annulée Le 18.12.2008 approuvé
Modification n°1			Le 19.06.2007
Révision simplifiée n°1			Le 29.01.2008
Modification n°2			Le 19.02.2009
Modification n°3			Le 25.02.2010
Modification n°4			13.09.2012

---

# Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME ...	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	6
ARTICLE 6 - DENSITE .....	9
ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme).....	10
ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES.....	11
ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	11
ARTICLE 10 - ESPACES BOISES.....	12
ARTICLE 11 - PRINCIPE DE RECIPROCITE.....	12
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>13</b>
<b>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</b>	<b>21</b>
Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs 1AU et 1AUe.....	23
Chapitre 2 : Règles applicables aux secteurs 2AU et 2AUe.....	29
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....</b>	<b>31</b>
<b>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....</b>	<b>37</b>
<b>Titre 6 : Annexes.....</b>	<b>44</b>
Emplacements réservés.....	45

---

---

# **Titre 1 : Dispositions générales**

---

---

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLESSE ;

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, 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.

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 œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- 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 conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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,
  - 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) Les zones urbaines dites "zones U"

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

### b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

### c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

### d) Les zones naturelles et forestières dites "zones 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.

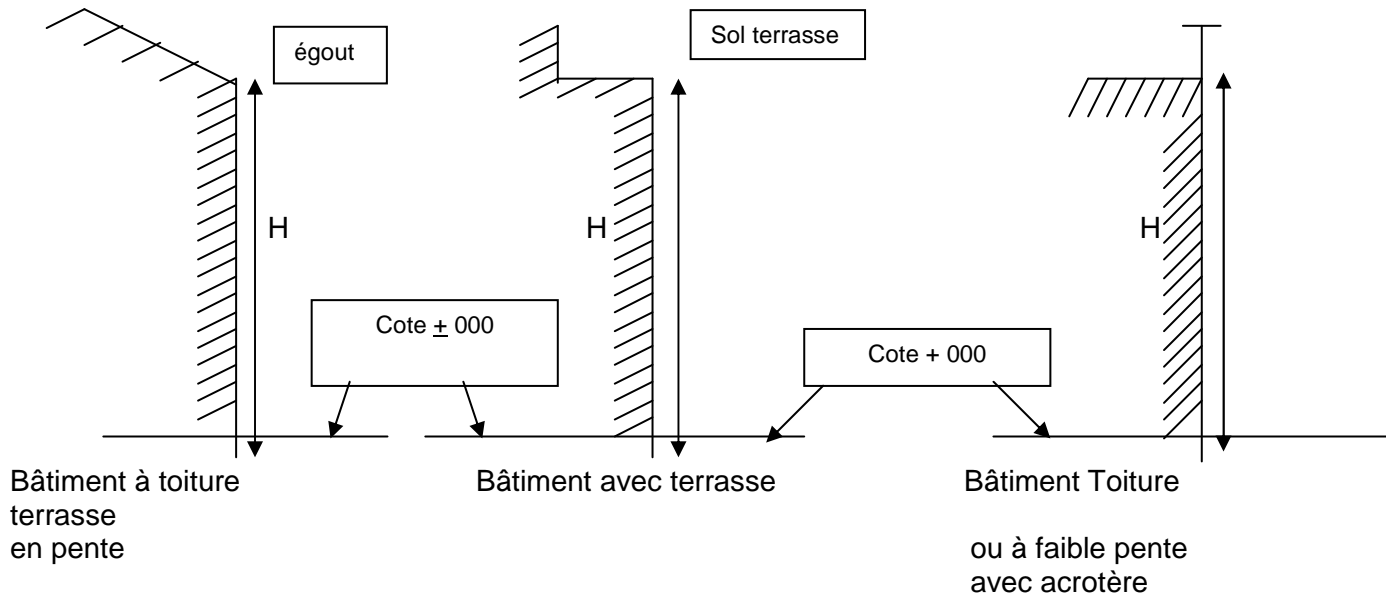
---

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- **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.

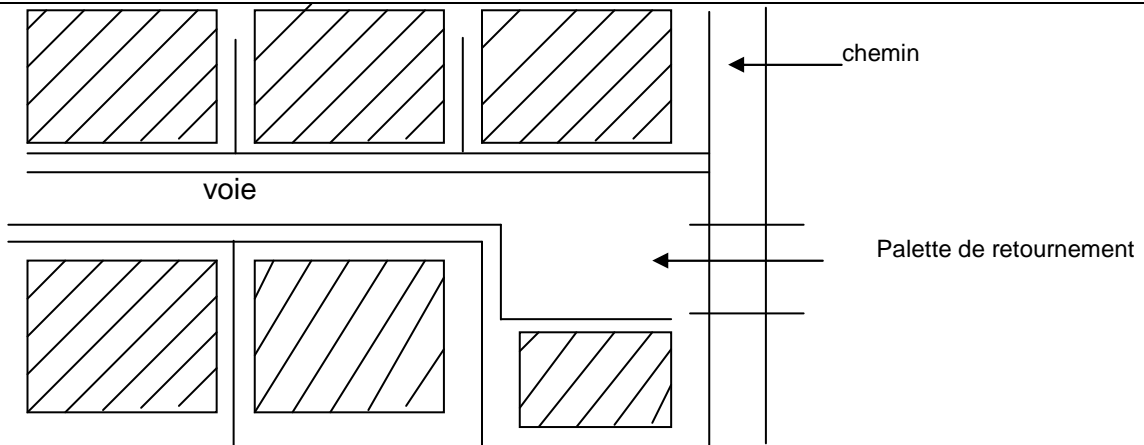
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



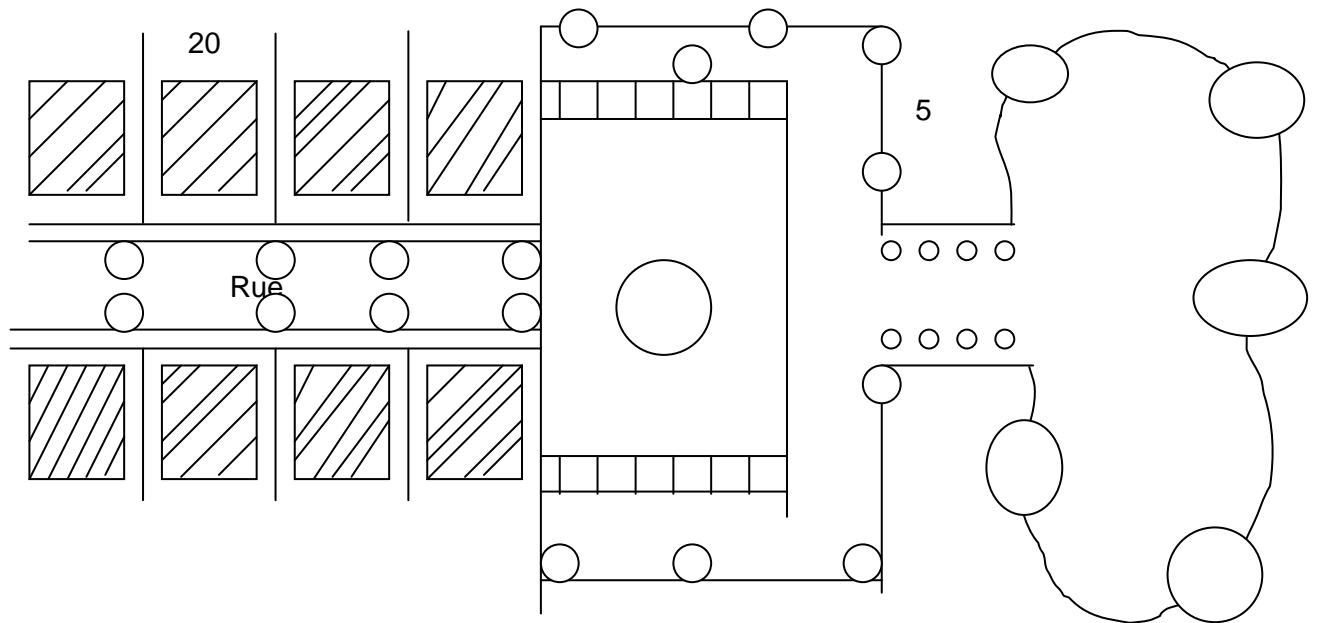
La cote de référence ( $\pm 0.0.0$ ) sera la cote de la chaussée d'accès au terrain.

- **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...



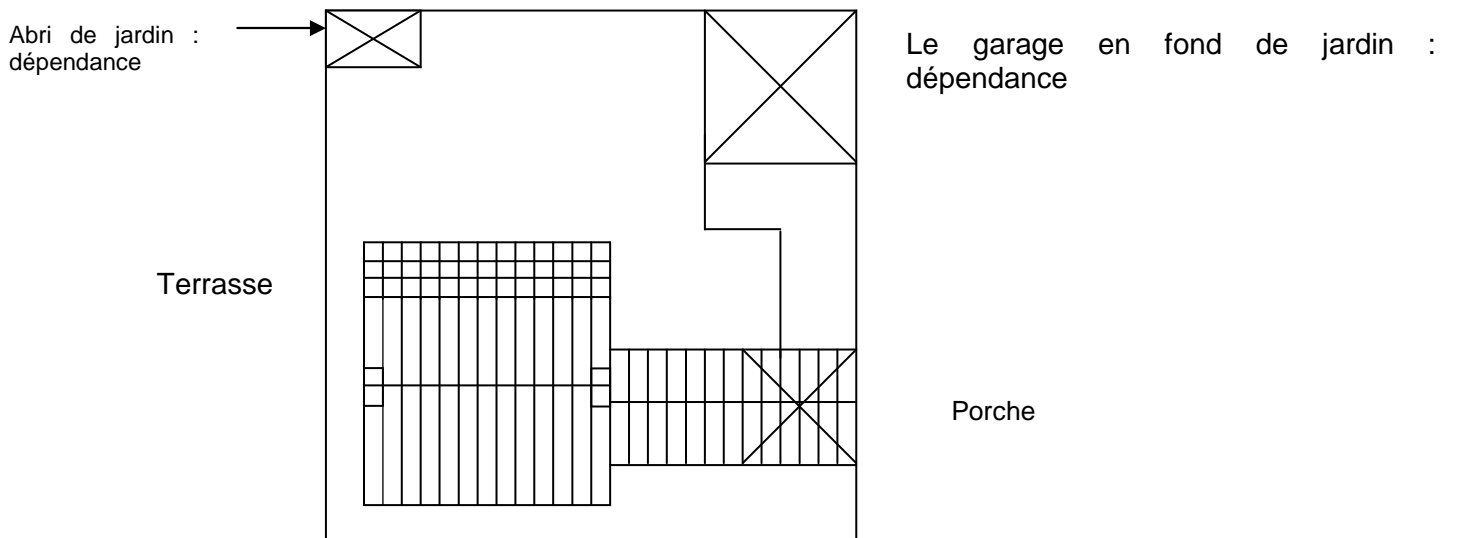
Rue  
(voie)

Place  
(emprise publique)

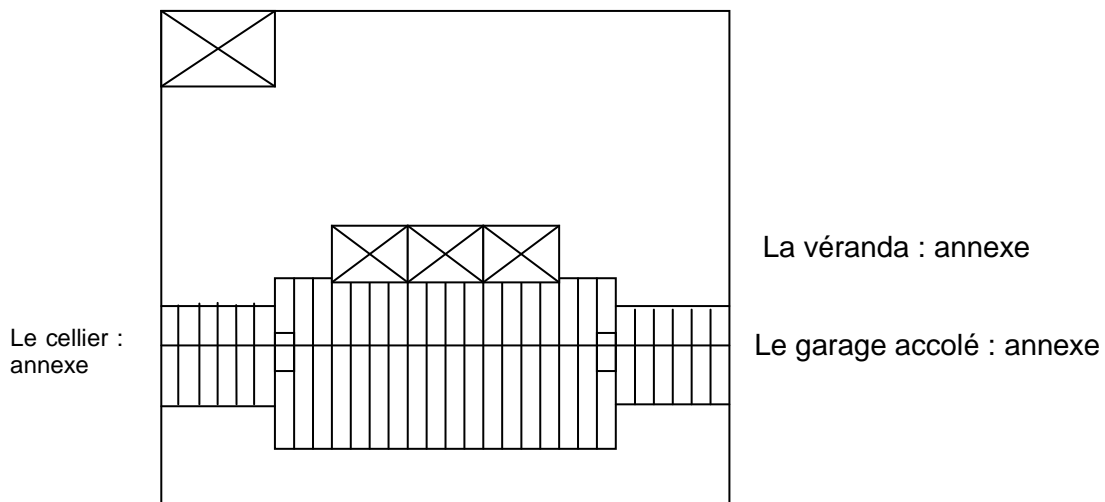
Mail  
(emprise publique)

Jardin  
(emprise publique)

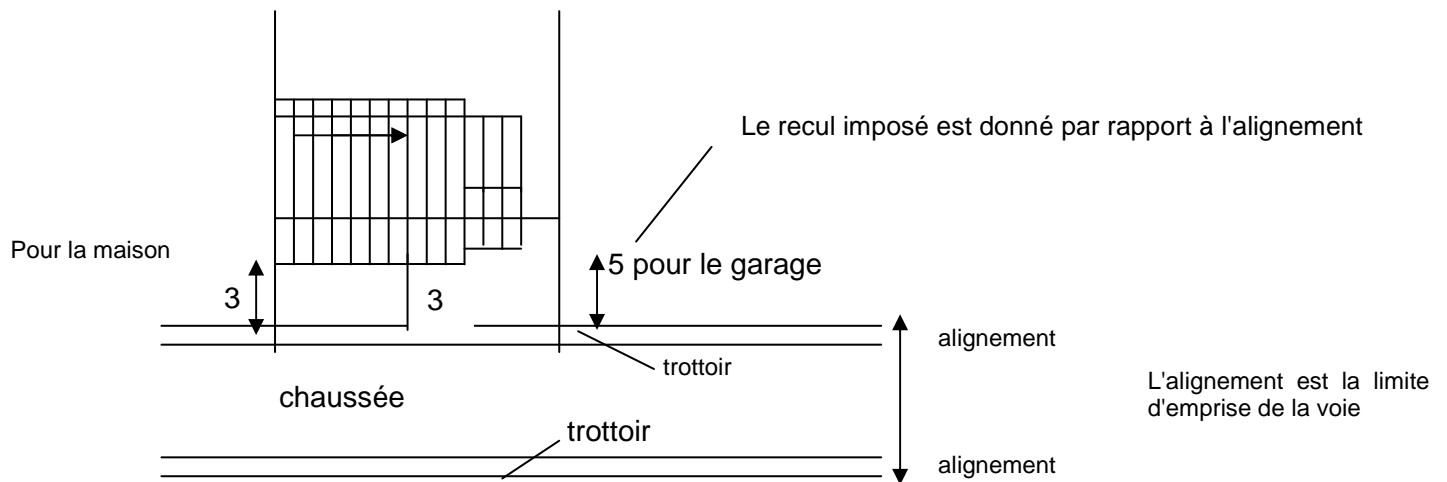
- **Dépendance** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise... ).



- **Annexe** : Construction accolée à la construction principale.



- **Alignement** : L'alignement indiqué au présent règlement concerne les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile sauf précisions particulières au document graphique. Cela concerne également les espaces publics ouverts à la circulation (place – parking...)



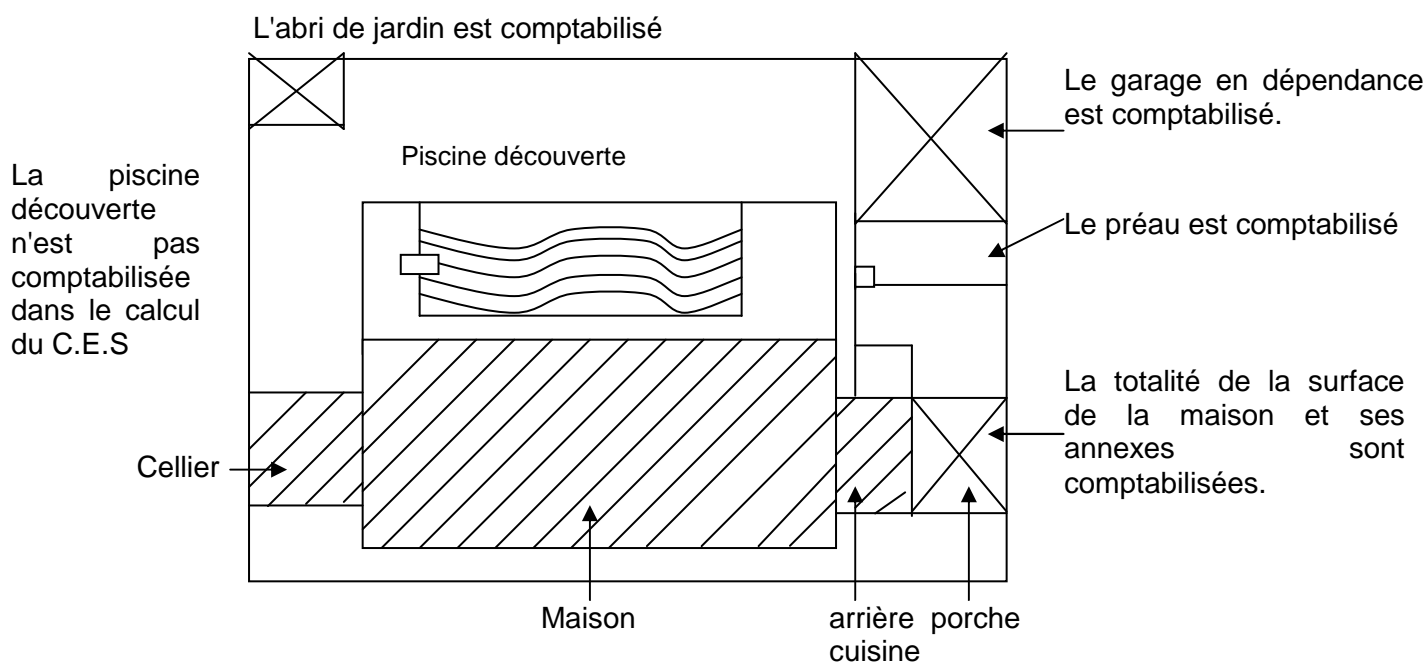


---

## ARTICLE 6 - DENSITE

### 1. 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 œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.



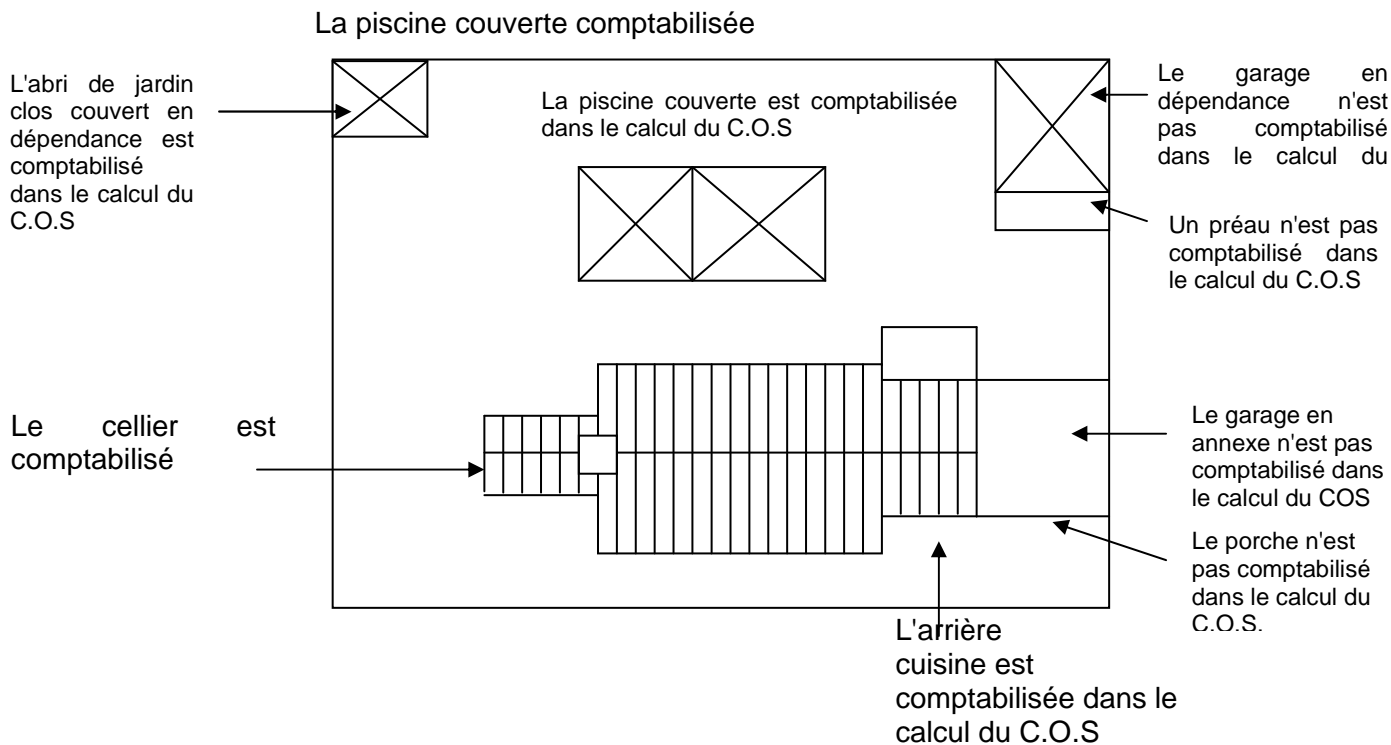
### 2. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre 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.



Pour le logement, on compte toutes surfaces de plancher et on déduit :

- les surfaces de comble non aménageable (inférieur à 1,80m)
- les loggias
- les toitures terrasses
- les surfaces non closes au rez-de-chaussée
- autres cas particuliers

### 3. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (\*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
    - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
-

- 
- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 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 (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

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

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « 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".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## **ARTICLE 10 - ESPACES BOISES**

- 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 prévues 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.

## **ARTICLE 11 - PRINCIPE DE RECIPROCITE**

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« 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. »*

---

---

## 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 six secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère central destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ; il concerne les centres-bourgs de Plessé, du Dresny et du Coudray.
  - Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ; il concerne les périphéries des bourgs de Plessé, du Dresny et du Coudray ainsi que le village de Saint-Clair.
  - Le **secteur Uc** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ; il concerne les villages constitués de la commune.
  - Le **secteur Ud** correspond aux secteurs constructibles du domaine de Carheil ; il comprend un **sous-secteur Ude** destiné aux équipements collectifs.
  - Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des activités sportives et de loisirs, d'équipements collectifs et d'intérêt général.
  - 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, Ub et Uc**, 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 le **secteur Ue**, en plus des règles générales, sont interdites toutes constructions et installations non liées aux activités artisanales, commerciales et de services, notamment :

- 4) Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- 5) Les installations et travaux divers relevant de alinéas a) et c) de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur Ud**, les constructions et installations non liées et nécessaires à l'habitat sont interdites.

En **sous-secteur Ude**, les constructions et installations non liées et nécessaires aux équipements collectifs du Domaine de Carheil (équipements sportifs, salles de réunions, commerces...) 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 par 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.
- 4) Les piscines liées à des habitations sont autorisées.

De plus, en **secteur Ue**, la création de logements de fonction indispensables à l'activité de l'entreprise (gardiennage...) est limitée à deux logements par entreprise et à 60 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) par logement. Ceux-ci devront être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité.

---

---

En **secteur UL**, 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.

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

3) En dehors des **secteurs Ua et Ub**, la création d'accès individuel à la RD 164 est interdite et la création d'accès individuel aux autres routes est soumise à l'accord du service gestionnaire.

4) **En secteur Ude**, seuls sont autorisés les accès sur les voies identifiées au document d'orientations particulières

### **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 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.

En **secteur Uc**, il est imposé un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> par logement pour les constructions nouvelles d'habitat indépendant du bâti existant autorisées après l'approbation du PLU. Le minimum parcellaire ne s'applique pas au bâti existant, à ses extensions annexes et dépendances.

#### **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En dehors des espaces urbanisés, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter dans une bande de 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RD 164. Cette interdiction ne s'applique pas :
    - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
    - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
    - aux bâtiments d'exploitation agricole,
    - aux réseaux d'intérêt publics.
  - 2) Hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation et aux activités devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la RD 35 et à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe des RD 2, 3, 15, 131 sauf pour les équipements liés à l'exploitations et à la gestion des routes qui pourront être implantés à 15 ml de l'axe des voies.
  - 3) En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées :
    - à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale,
    - éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité et si la continuité du bâti est assurée par des murs et des porches.Les dépendances pourront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.
  - 4) En **secteurs Ub, Uc, Ud et UL**, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.
  - 5) En **secteur Ue**, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, un recul inférieur pourra être autorisé pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou des contraintes topographiques.
  - 6) Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée.
  - 7) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

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



---

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

- 1) En **secteurs Ua, Ub, Uc, Ud 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.
- 2) En **secteur Ue**, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.  
Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.

## **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 UL**, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.
- 2) En **secteurs Ub et Uc**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'îlot de propriété.
- 3) En **secteur Ud**, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de l'îlot de propriété.
- 4) En **secteur Ue**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

## **Article U 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. En cas de forte topographie, la hauteur autorisée pourra être augmentée de la hauteur du sous-sol.
- 2) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - 3 niveaux (R+1+combles ou R+2) en **secteur Ua**,
  - 2 niveaux (R+combles ou R+1) en **secteurs Ub, Uc et Ud**
  - non limitée en **secteurs Ue et UL**.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur des annexes et dépendances ne doit pas excéder celle du bâtiment principal.
- 5) 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 - Aspect général**

- 1) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
    - la simplicité et les proportions de leur volumes,
    - la qualité des matériaux,
-

- 
- l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 2) Les bâtiments d'activités économiques seront de teinte neutre s'intégrant bien dans l'environnement à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive. Les bâtiments pourront être conçus avec des éléments architecturaux particuliers en matériaux qualitatifs (bois, verre, briques, aluminium, béton teinté...).
  - 3) Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.

## **2 - Toitures**

- 1) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60°. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en tuiles plates, ou tout autre matériau de tenues et d'aspects identiques.
- 2) Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux 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) **Pour les toitures des annexes et dépendances :**

### **Pour les annexes :**

- lorsque la toiture est à deux pentes, les pentes seront identiques aux pentes de la construction principale ;
- lorsque la toiture est conçue en appentis contre un pignon, elle pourra être à une seule pente et avec une pente différente de la toiture du bâtiment principal sur une largeur maximale de 4,00 ml ;
- lorsque la toiture est dans le prolongement d'un rampant, elle pourra être d'une pente inférieure au rampant du bâti principal ;
- l'aspect de la toiture des annexes sera identique à l'aspect de la toiture principale sauf pour les vérandas qui pourront être en matériaux différents ;
- en aspect de toiture terrasse restituée par un acrotère.

### **Pour les dépendances :**

Lorsque le bâtiment présente une largeur supérieure à 4 mètres, la toiture devra être :

- soit à 2 rampants symétriques \*
  - soit en aspect de toiture terrasse restituée par un acrotère
- 4) La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

## **3 - Clôtures**

- 1) En façade sur rue et en limite d'emprise publique, 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 (pallis, murs de pierres sèches...).
  - 2) En **secteur Ua**, la hauteur des murs assurant la continuité du bâti implanté en limite d'alignement ne devra pas excéder la hauteur à l'égout des façades environnantes.
  - 3) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.
  - 4) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.
-

---

## 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 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 100 m.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- 2) 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.

- 3) Sont imposées un minimum de :

<b>En secteur Ua</b>	2 places par logement sur la parcelle (y compris garage)
<b>En secteur Ub</b>	3 places par logement individuel sur la parcelle (y compris garage) 2 places par logement en collectif (y compris garage)
<b>En secteurs Uc et Ud</b>	3 places par logement sur la parcelle (y compris garage)

**En tout secteur** lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 151 & 500 m<sup>2</sup> 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>
- entre 501 & 1000 m<sup>2</sup> 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 1000 m<sup>2</sup> 6 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Établissements divers

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants, cafés	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels restaurants	la norme la plus contraignante
Cliniques, foyers	1 place pour 2 lits
Salles de sport ou spectacle	1 place pour 40m <sup>2</sup> de SHON
Equipements publics	1 place pour 40m <sup>2</sup> de SHON

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

- 4) Pour les logements locatifs sociaux, un minimum d'1 place par logement est imposé, nonobstant les dispositions ci-dessus.

## 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) Dans les opérations de plus de 10 logements, 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace public, sauf pour les logements locatifs sociaux.
-

- 
- 3) En **secteur Ue**, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il est imposé un COS maximal de **0,20 en zone Uc et Ud pour les constructions nouvelles** d'habitat indépendantes de l'habitat existant qui seront autorisées à partir de la date d'approbation du PLU. Il n'est pas imposé de COS en secteur Uc pour le bâti en pierre dans les hameaux.

---

## **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.

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 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) 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 1AU**, 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 le **secteur 1AUe**, en plus des règles générales, sont interdites toutes constructions et installations non liées aux activités artisanales, commerciales et de services, notamment :

- 6) Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- 7) Les installations et travaux divers relevant de alinéas a) et c) de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

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

- 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. En secteur 1AU, les opérations d'habitat doivent permettre la réalisation d'un minimum de 6 logements.
- 2) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.
- 3) 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.
- 4) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassins de rétention ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5) Les changements de destination sous réserve de ne pas abriter d'installations incompatibles avec l'habitat.
- 6) Les lotissements et permis groupés sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement.
- 7) Les piscines liées à des habitations sont autorisées en zone 1 AU.

De plus, en **secteur 1AUe**, la création de logements de fonction indispensables à l'activité de l'entreprise (gardiennage...) est limitée à deux logements par entreprise et à 60 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) par logement. Ceux-ci devront être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité.

---

---

## **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.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) En dehors des espaces urbanisés, la création d'accès individuel à la RD164 est interdite et la création d'accès individuel aux autres routes est soumise à l'accord du service gestionnaire.

## **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 aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

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

- 1) En dehors des espaces urbanisés, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter dans une bande de 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RD 164. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt publics.
- 2) Hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation et aux activités devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la RD 35 et à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe des RD 2, 3, 15 , 131 sauf pour les équipements liés à l'exploitations et à la gestion des routes qui pourront être implantés à 15 ml de l'axe des voies.
- 3) En **secteur 1AUe**, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, un recul inférieur pourra être autorisé pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou des contraintes topographiques.
- 4) Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.  
En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

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

- 1) 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.
- 2) 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**

- 1) En **secteur 1AU**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'îlot.
- 2) En **secteur 1AUe**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'îlot.

## **Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 2) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - 2 niveaux (R+combles ou R+1) en **secteurs 1AU**,
  - non limitée en **secteurs 1AUe**.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3 m à l'égout de toiture.

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

### ***1 - Aspect général***

- 1) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de leur volumes,
  - la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 2) Les bâtiments d'activités économiques seront de teinte neutre s'intégrant bien dans l'environnement à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive. Les bâtiments pourront être conçus avec des éléments architecturaux particuliers en matériaux qualitatifs (bois, verre, briques, aluminium, béton teinté...)
- 3) Les annexes et dépendances ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

### ***2 - Toitures***

- 1) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60°. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en tuiles plates, ou tout autre matériau de tenues et d'aspects identiques.
- 2) Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux 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) Pour les toitures des annexes et dépendances :

**Pour les annexes :**

---

- 
- lorsque la toiture est à deux pentes, les pentes seront identiques aux pentes de la construction principale ;
  - lorsque la toiture est conçue en appentis contre un pignon, elle pourra être à une seule pente et avec une pente différente de la toiture du bâtiment principal sur une largeur maximale de 4,00 ml ;
  - lorsque la toiture est dans le prolongement d'un rampant, elle pourra être d'une pente inférieure au rampant du bâti principal ;
  - l'aspect de la toiture des annexes sera identique à l'aspect de la toiture principale sauf pour les vérandas qui pourront être en matériaux différents ;
  - en aspect de toiture terrasse restituée par un acrotère.

**Pour les dépendances :**

- Les toitures seront d'aspect identique au bâtiment principal ou pourront avoir un aspect différent suivant la nature des matériaux utilisés pour le reste de la construction des dépendances. Le matériau devra être de teinte sombre et d'aspect mat
- en aspect de toiture terrasse restituée par un acrotère.

4) La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

### **3 - Clôtures**

- 1) En façade sur rue et en limite d'emprise publique, 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 (pallis, murs de pierres sèches...).
- 2) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.
- 3) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

### **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) Sont imposées un minimum de :

**En secteur 1AU**      3 places par logement individuel sur la parcelle (y compris garage)  
2 places par logement en collectif (y compris garage)

**En tout secteur**      lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup>                      1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
  - entre 151 & 500 m<sup>2</sup>                    3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>
-

- 
- entre 501 & 1000 m<sup>2</sup> 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>
  - au-dessus de 1000 m<sup>2</sup> 6 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Établissements divers

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants, cafés	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels restaurants	la norme la plus contraignante
Cliniques, foyers	1 place pour 2 lits
Salles de sport ou spectacle	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.
Equipements publics	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

- 3) Pour les logements locatifs sociaux, un minimum d'1 place par logement est imposé, nonobstant les dispositions ci-dessus.

### **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) Dans les opérations de plus de 10 logements, 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace public, sauf pour les logements locatifs sociaux.
- 3) En **secteur 1AUe**, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

---

---

## **Chapitre 2 : Règles applicables aux secteurs 2AU et 2AUe**

### **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.

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

---

## **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 autorisées sous conditions particulières**

- 1) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous les conditions suivantes :
  - un seul logement sera autorisé par exploitation (dans le cas d'exploitations sociétaires, un maximum de deux logements sera autorisé),
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- 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 traditionnels existants (avec une possibilité d'extension maximale de 50 m<sup>2</sup>), ou dans des constructions neuves ayant une surface au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ; en cas de besoin, seules seront autorisées des constructions nouvelles d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> de SHOB, elles seront conçues en construction légère sans fondation ni soubassement.
- 3) Les installations agricoles génératrices de nuisances (notamment les constructions renfermant des animaux vivants et leurs annexes) sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU).
- 4) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- 5) Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (box à chevaux...), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondation, ni soubassement. A raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, avec une SHOB inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.
- 6) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, 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.
- 7) Les piscines liées à des habitations sont autorisées en zone A.

## **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 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 A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En dehors des espaces urbanisés, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter dans une bande de 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RD 164. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt publics.
- 2) Hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation et aux activités devront être implantées à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe des RD 2, 3, 15, 131 et à 15 mètres de l'axe pour la RD 35 sauf pour les équipements liés à l'exploitations et à la gestion des routes qui pourront être implantés à 15 ml de l'axe des voies.
- 3) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée. En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

## **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 ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1).
  - 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
-

- 
- 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 - Aspect général**

- 1) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de leur volumes,
  - la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 2) Les annexes et dépendances ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.
- 3) Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.

### **2 - Toitures**

- 1) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60°. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en tuiles plates, ou tout autre matériau de tenues et d'aspects identiques.
- 2) Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux 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) Pour les toitures des annexes et dépendances :

#### **Pour les annexes :**

- lorsque la toiture est à deux pentes, les pentes seront identiques aux pentes de la construction principale ;
- lorsque la toiture est conçue en appentis contre un pignon, elle pourra être à une seule pente et avec une pente différente de la toiture du bâtiment principal sur une largeur maximale de 4,00 ml ;
- lorsque la toiture est dans le prolongement d'un rampant, elle pourra être d'une pente inférieure au rampant du bâti principal ;
- l'aspect de la toiture des annexes sera identique à l'aspect de la toiture principale sauf pour les vérandas qui pourront être en matériaux différents.
- en aspect toiture terrasse restitué par un acrotère

#### **Pour les dépendances :**

Lorsque le bâtiment présente une largeur supérieure à 4 mètres, la toiture devra être réalisée avec deux rampants symétriques. L'aspect toiture terrasse sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration.

- 4) La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
-

---

### **3 - Clôtures**

- 1) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.
- 2) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.
- 3) Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

### **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.  
L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.
  - Le **secteur NL** correspond aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.
  - Le **secteur Nf** correspond aux secteurs boisés soumis au régime forestier (massifs boisés de plus de 4 ha).
-

---

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation, 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 NL**.
- 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 NL**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport 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

- 1) Les affouillements ou exhaussements sous réserve d'être 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 qu'aux besoins liés à l'activité agricole.
- 2) L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.
- 3) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, 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.

En plus des règles générales, en **secteurs N et Nh**, au-delà d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

- 4) L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
  - 5) Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve :
    - qu'il ne conduise pas à la réalisation de plus de deux logements par bâtiment,
    - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
    - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
    - que l'assainissement soit réalisable ;
  - 6) Les annexes sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche et qu'elles jouxtent la construction à usage d'habitation.
  - 7) Les dépendances, sous réserve que leur construction ne porte pas la surface de plancher ou la surface d'emprise au sol de l'ensemble des dépendances au-delà de 50 m<sup>2</sup>. Elles seront implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale.
  - 8) Les piscines liées à des habitations sont autorisées en zone N.
-

---

En plus des règles générales, en **secteurs N et Nh**, à l'intérieur d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

9)

- l'extension des locaux destinés à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> par rapport à la surface existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire ;
- les annexes sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche et qu'elles jouxtent la construction à usage d'habitation.

En plus des règles générales, en **secteur NL**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités de sport, loisirs de plein air et activités culturelles.

En plus des règles générales, en **secteur Nf**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.

### **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 3,50 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 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 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 N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En dehors des espaces urbanisés, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter dans une bande de 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RD 164. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt publics.

En cas de projet urbain, la marge de recul sera au minimum de 35 ml par rapport à l'axe de la voie.

- 2) Hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation et aux activités devront être implantées à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe des RD 2, 3, 15, 131 et à 15mètres de l'axe de la voie pour la RD 35 sauf pour les équipements liés à l'exploitations et à la gestion des routes qui pourront être implantés à 15 ml de l'axe des voies.
  - 3) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée.
  - 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

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



---

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites 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 des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1).
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur des extensions et annexes ne devra pas excéder la hauteur de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- 5) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

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

### **1 - Aspect général**

- 1) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de leur volumes,
  - la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 2) Les annexes et dépendances ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

### **2 - Toitures**

- 1) Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60°. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en tuiles plates, ou tout autre matériau de tenues et d'aspects identiques.
  - 2) Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu
-

---

environnant et qu'ils permettent une mise en valeur harmonieuse du bâtiment existant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

3) Pour les toitures des annexes et dépendances :

**Pour les annexes :**

- lorsque la toiture est à deux pentes, les pentes seront identiques aux pentes de la construction principale ;
- lorsque la toiture est conçue en appentis contre un pignon, elle pourra être à une seule pente et avec une pente différente de la toiture du bâtiment principal sur une largeur maximale de 4,00 m ;
- lorsque la toiture est dans le prolongement d'un rampant, elle pourra être d'une pente inférieure au rampant du bâti principal ;
- l'aspect de la toiture des annexes sera identique à l'aspect de la toiture principale sauf pour les vérandas qui pourront être en matériaux différents ;
- en aspect toiture terrasse restituée par un acrotère.

**Pour les dépendances :**

Les toitures seront d'aspect identique au bâtiment principal ou pourront avoir un aspect différent suivant la nature des matériaux utilisés pour le reste de la construction des dépendances. Le matériau devra être de teinte sombre et d'aspect mat.

4) La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

### **3 - Clôtures**

- 1) En façade sur rue et en limite d'emprise publique, 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...).
- 2) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.
- 3) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.
- 4) Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

### **Article N 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 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

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Accès secteur 1AU sur la rue de Guémené	Commune	530 m <sup>2</sup>
2	Accès secteur 1AU sur la rue Charles Perron	Commune	640 m <sup>2</sup>
3	Collecteur eaux pluviales	Commune	1 800 m <sup>2</sup>
4	Liaison rue de Savenay – rue du Couvent	Commune	890 m <sup>2</sup>
5	Aménagement du carrefour RD 3 x VC 28	Commune	2 000 m <sup>2</sup>

---