



COMMUNE DE
L'ANSE-BERTRAND

TEC

4. RÈGLEMENT

JUIN 2016

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE U1	3
ZONE U2	9
ZONE U3	15
ZONE U4	21
TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	24
ZONE AU1	25
ZONE AU2	30
ZONE AU3	35
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	40
ZONE A	41
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	48
ZONE N	49

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE U1</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U1 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article U1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>La zone U1 correspond au centre-bourg devant devenir le centre-ville. C'est là que la plus grande densité est recherchée.</p> <p>Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).</p> <p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article U1 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf si une règle différente figure sur les documents graphiques, les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise publique.</p> <p>Lorsque la construction est implantée à l'alignement de l'emprise publique, les balcons sur le domaine public sont autorisés mais doivent respecter un retrait de 0,60 m par rapport à l'aplomb du bord du trottoir sur la voie. Les saillies sur l'espace public sont autorisées si elles ne compromettent pas la circulation des Personnes à Mobilité Réduire.</p> <p>Article U1 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées ou en limite séparative ou avec un recul minimum de 1,00 m.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Toutefois, notamment dans le centre-bourg, le PLU se réserve la possibilité de définir, sur le plan, des règles plus précises d'implantation pour éviter la discontinuité des constructions et maintenir une cohérence dans l'alignement.</p> <p>Le retrait des balcons est nécessaire pour permettre la circulation des camions en ville.</p> <p>A la date de l'arrêt du PLU, le passage libre de tout obstacle pour les PMR sur un trottoir est de 1,20 m de largeur.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.</p> <p>Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre.

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article U1 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 13,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p> <p>Article U1 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront impérativement installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.</p> <p>La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir l'aspect générale du centre-bourg dont les constructions ne sont pas excessivement hautes (quelque fois R+2 actuellement), tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière. Cela participera de la densité recherchée au bourg.</p> <p>Les règles générales définies par cet article, pour le bourg, visent à préserver l'aspect général des constructions. Elles pourront être complétées par des dispositions particulières tenant plus compte de la réalité de chaque construction, par une étude qui fera l'objet d'une modification du PLU.</p> <p>Il s'agit pour le propriétaire de gérer les eaux pluviales glissant sur le toit et d'éviter qu'elles ne ruissellent librement sur le trottoir où circulent les piétons. Leur évacuation doit impérativement se faire par un réseau pluvial lorsqu'il existe.</p> <p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain du bourg, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités.</p> <p>De fait, le bourg actuel se caractérise par aucune homogénéité vis-à-vis des clôtures. Aussi, il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Saillies En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Article U1 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>20 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article U1 - 8 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique,</p>	<p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg.</p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés.</p> <p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p> <p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Celle-ci doit avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. <p>Article U1 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement,

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p>l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme).</p> <p>- les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique).</p> <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN)</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE U2</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U2 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article U2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>La zone U2 correspond aux trois sections de Guéry, Massieux et Campêche. Ces quartiers accueillent toute activité compatible avec l'habitat et une certaine densité y est recherchée.</p> <p>Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans les sections, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).</p> <p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 REGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article U2 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p> <p>Article U2 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,00 m.</p> <p>Article U2 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 10,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p>	<p>Cette zone correspond à un tissu péri-urbain, afin de maintenir une certaine qualité de vie pour les habitants, un recul minimal est imposé.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, la construction doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.</p> <p>Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect générale des sections dont les constructions dépassent rarement un étage, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article U2 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Article U2 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>25 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Les règles générales définies par cet article, pour les sections, visent à préserver l'aspect général des constructions.</p> <p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain des sections, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités.</p> <p>Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général des sections.</p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article U2 - 8 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Accès</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celle-ci doit avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. <p>En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Article U2 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p> <p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN).</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center; color: red; font-size: 1.2em;">ZONE U₃</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U₃ - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article U₃ - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>La zone U₃ correspond au projet touristique structurant.</p> <p>Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).</p> <p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une blanchisserie, par exemple.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article U3 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p> <p>Article U3 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,00 m.</p> <p>Article U3 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 13,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p>	<p>Cette zone correspond au projet touristique, afin de maintenir une certaine qualité de vie pour les résidents, un recul minimal est imposé.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, la construction doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.</p> <p>Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. <p>Cette règle vise à permettre la création d'ensembles hôteliers qualitatifs sans hauteur excessive afin de rester en cohérence avec les milieux naturels environnants.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article U3 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Concernant les terrains non bâti ou en friche, des palissades ajourées en bois sont autorisées.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Article U3 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>30 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Les règles générales définies par cet article visent à préserver la relation entre bâti et milieux naturels et balnéaires.</p> <p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère naturel environnant, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités.</p> <p>Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Il n'y a aucune obligation à clôturer un terrain vide, pour autant si le propriétaire de ce foncier souhaite le clore, il peut utiliser le bois.</p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général du pôle touristique.</p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au pôle touristique, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article U3 - 8 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Accès</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celle-ci doit avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. <p>Article U3 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p> <p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN).</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center; color: red; font-size: 1.2em;">ZONE U4</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article U4 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute construction dédiée à l'habitat.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article U4 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les logements nécessaires au gardiennage de l'activité devront être insérés dans le local d'activité.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement.</p>	<p>La zone U4 correspond au secteur de la ferme de Campêche. Ce secteur accueille toute activité incompatible avec l'habitat.</p> <p>Le secteur est avant tout dédié aux activités aussi les logements liés à l'activité ne pourront pas être implantés en dehors de la construction dédiée à l'activité, ceci afin d'éviter toute dérive du secteur vers l'habitat.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article U4 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 4,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p> <p>Article U4 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3,00 m.</p> <p>Article U4 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 7,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p>	<p>Il s'agit d'éviter une présence trop forte des bâtiments depuis l'espace public, un tel retrait permet la mise en œuvre d'un aménagement paysager et/ou de gérer le stationnement (des employés et des clients) sur la parcelle.</p> <p>Il s'agit d'éviter une présence trop forte des bâtiments et de maximiser leur insertion dans le cadre environnant, un tel retrait permet la mise en œuvre d'un aménagement paysager et/ou de gérer le stationnement (des employés et des clients) sur la parcelle.</p> <p>Pour permettre une bonne intégration paysagère et éviter que la zone d'activités marque trop le paysage, la hauteur est modérée sans pour autant obérer toute activité artisanale ou industrielle.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article U4 - 6 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Concernant les terrains non bâti ou en friche, des palissades ajourées en bois sont autorisées.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Article U4 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>30 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p>	<p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère naturel environnant, la tôle brute ne peut pas être utilisée</p> <p>Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Il n'y a aucune obligation à clôturer un terrain vide, pour autant si le propriétaire de ce foncier souhaite le clore, il peut utiliser le bois.</p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général du secteur économique.</p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article U4 - 8 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Accès</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celle-ci doit avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. <p>Article U4 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.</p>	<p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p> <p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN).</p>

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE AU1</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article AU1 - 1 OUVERTURE DE LA ZONE AU À L'URBANISATION</p> <p>Les zones AU1 seront ouvertes à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'ensemble respectant le règlement.</p> <p>Article AU1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article AU1 - 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>Les zones AU1 sont des secteurs naturels destinés à être urbanisé dans les 5 à 10 ans qui suivront l'approbation du PLU. Elles sont toutes destinées à accueillir des logements ainsi que des activités qui ne génèrent pas de nuisances. Leur règlement reprend les règles applicables dans la zone U1, celle du centre-ville.</p> <p>Les zones AU1 seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la réalisation de la viabilisation par la commune en proximité du centre-ville.</p> <p>Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).</p> <p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article AU1 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf si une règle différente figure sur les documents graphiques, les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise publique.</p> <p>Lorsque la construction est implantée à l'alignement de l'emprise publique, les balcons sur le domaine public sont autorisés mais doivent respecter un retrait de 0,60 m par rapport à l'aplomb du bord du trottoir sur la voie. Les saillies sur l'espace public sont autorisées si elles ne compromettent pas la circulation des Personnes à Mobilité Réduire.</p> <p>Article AU1 - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées ou en limite séparative ou avec un recul minimum de 1,00 m.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Toutefois, notamment dans le centre-bourg, le PLU se réserve la possibilité de définir, sur le plan, des règles plus précises d'implantation pour éviter la discontinuité des constructions et maintenir une cohérence dans l'alignement.</p> <p>Le retrait des balcons est nécessaire pour permettre la circulation des camions en ville. A la date de l'arrêt du Plu, le passage libre de tout obstacle pour les PMR sur un trottoir est de 1,20 m de largeur.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.</p> <p>Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article AU1 - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 13,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p> <p>Article AU1 - 7 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront impérativement installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.</p> <p>La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect générale du centre-ville dont les constructions dépassent rarement deux étages, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière.</p> <p>Les règles générales définies par cet article, pour les sections, visent à préserver l'aspect général des constructions.</p> <p>Il s'agit pour le propriétaire de gérer les eaux pluviales glissant sur le toit et d'éviter qu'elles ne ruissellent librement sur le trottoir où circulent les piétons. Leur évacuation doit impérativement se faire par un réseau pluvial lorsqu'il existe.</p> <p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain des sections, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités.</p> <p>Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général du centre-ville.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article AU1 - 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>20 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article AU1 - 9 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Accès</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celle-ci doit avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. 	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p> <p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article AU1 - 10 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées et inversement.</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p> <p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN).</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE AU2</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article AU2 - 1 OUVERTURE DE LA ZONE AU À L'URBANISATION</p> <p>Les zones AU1 seront ouvertes à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'ensemble respectant le règlement.</p> <p>Article AU2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article AU2 - 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p>Les zones AU2 sont des secteurs naturels destinés à être urbanisé dans les 5 à 10 ans qui suivront l'approbation du PLU. Elles sont toutes destinées à accueillir des logements ainsi que des activités qui ne génèrent pas de nuisances. Leur règlement reprend les règles applicables dans la zone U2.</p> <p>Les zones AU2 seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la réalisation de la viabilisation par la commune.</p> <p>Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).</p> <p>Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article AU2 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p> <p>Article AU2 - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,00 m.</p> <p>Article AU2 - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 10,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</p> <p>Cette zone correspond à un tissu péri-urbain, afin de maintenir une certaine qualité de vie pour les habitants, un recul minimal est imposé.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.</p> <p>Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect générale des sections dont les constructions dépassent rarement un étage, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article AU2 - 7 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Article AU2 - 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>25 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Les règles générales définies par cet article, pour les sections, visent à préserver l'aspect général des constructions.</p> <p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain des sections, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités.</p> <p>Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général des sections.</p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article AU2 - 9 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Accès</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celle-ci doit avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. <p>Article AU2 - 10 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées et inversement.</p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</p> <p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p> <p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN).</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE AU 3</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article AU3 - 1 OUVERTURE DE LA ZONE AU À L'URBANISATION</p> <p>La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'ensemble respectant le règlement.</p> <p>Article AU3 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute construction dédiée à l'habitat.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les cas de dépôts de permis de construire.</p> <p>Article AU3 - 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les logements nécessaires au gardiennage de l'activité devront être insérés dans le local d'activité.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement.</p>	<p>La zone AU2 est un secteur naturel destiné à être urbanisé dans les 5 à 10 ans qui suivront l'approbation du PLU. Elle est destinée à accueillir les activités qui sont incompatibles avec l'habitat. Son règlement reprend les règles applicables dans la zone U4.</p> <p>La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la réalisation de la viabilisation par la commune</p> <p>Le secteur est avant tout dédié aux activités aussi les logements liés à l'activité ne pourront pas être implantés en dehors de la construction dédiée à l'activité, ceci afin d'éviter toute dérive du secteur vers l'habitat.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2</p> <p style="text-align: center;">RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article AU₃ - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 4,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p> <p>Article AU₃ - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3,00 m.</p> <p>Article AU₃ - 6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 7,00 m. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p> <p>Article AU₃ - 7 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p>	<p>Il s'agit d'éviter une présence trop forte des bâtiments depuis l'espace public, un tel retrait permet la mise en œuvre d'un aménagement paysager et/ou de gérer le stationnement (des employés et des clients) sur la parcelle.</p> <p>Il s'agit d'éviter une présence trop forte des bâtiments et de maximiser leur insertion dans le cadre environnant, un tel retrait permet la mise en œuvre d'un aménagement paysager et/ou de gérer le stationnement (des employés et des clients) sur la parcelle.</p> <p>Pour permettre une bonne intégration paysagère et éviter que la zone d'activités marque trop le paysage, la hauteur est modérée sans pour autant obérer toute activité artisanale ou industrielle.</p> <p>Pour des raisons esthétiques liées au caractère naturel environnant, la tôle brute ne peut pas être utilisée</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</p>
<p>Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini.</p> <p>Concernant les terrains non bâti ou en friche, des palissades ajourées en bois sont autorisées.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Article AU₃ - 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>30 % de la superficie de la parcelle ne devront pas être imperméabilisés.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article AU₃ - 9 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Accès Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.</p>	<p>Il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux laissés brut, ni peint, ni enduit, ...</p> <p>Il n'y a aucune obligation à clôturer un terrain vide, pour autant si le propriétaire de ce foncier souhaite le clore, il peut utiliser le bois.</p> <p>Cette règle vise à maintenir l'aspect général du secteur économique.</p> <p>Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Celle-ci doit avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale de 4,50 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations ou a une longueur supérieure à 15,00 m ; - une placette de retournement, en cas de voie en impasse, devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. <p>Article AU3 - 10 DESERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées et inversement.</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.</p>	<p>Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.</p> <p>Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ;

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</p>
<p>Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). - les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). <p>L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave</p> <p>Dans le cadre du développement de la fibre optique (schéma SDAN).</p>

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE A</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article A - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><u>En A1</u> Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p><u>En A2</u> Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Toute éolienne et ferme photovoltaïque sont interdites.</p> <p><u>En A3, A4 et A5</u> Toute construction nouvelle est interdite.</p> <p>Toute éolienne et ferme photovoltaïque sont interdites.</p>	<p>Les zones A correspondent au secteur agricole qui représente la plus grande partie du territoire communal. Le PLU distingue cinq types de zones agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A1 : conformément à la Loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole et les éoliennes sont autorisées ; - A2 : conformément à la Loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ; - A3 : les constructions agricoles sont interdites - A4 : les constructions agricoles sont interdites - A5 : les constructions agricoles sont interdites et le secteur est une réserve urbaine par rapport à la réalisation du golf

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">Article A - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>En A1</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.</p> <p>Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement implantés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une construction agricole qui nécessite l'eau potable est autorisée si elle est à moins de 100 m d'un réseau d'eau potable.</p>	<p>Conforme à la Loi</p> <p>Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitation.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>En A2</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p> <p>Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement implantés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une construction agricole qui nécessite l'eau potable est autorisée si elle est à moins de 100 m d'un réseau d'eau potable.</p>	<p>Conforme à la Loi</p> <p>Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaire d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitation.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU.</p>
<p>En A3, A4 et A5</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement implantés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>	<p>Conforme à la Loi</p> <p>Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaire d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Il est interdit de détruire les haies ou de couper les arbres. Il est interdit de combler les mares et les zones humides. Il est interdit de porter atteinte à la végétation des berges des cors d'eau.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article A - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au minimum à 10,00 m en retrait de la limite d'emprise des routes.</p> <p>Article A - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3,00 m.</p>	<p>Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitation. La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU.</p> <p>Afin de conforter les Trames Vertes et Bleues, les interventions humaines sur les milieux naturels sont strictement réglementées.</p> <p>Afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments.</p> <p>Afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments.</p>

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p>Article A - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIÈRE</p> <p>Les extensions et les annexes prévues à l'article A-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture.</p> <p>Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal.</p> <p>Article A - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE</p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 m par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p> <p>Article A - 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p>Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-2 ont une hauteur maximale de R+C sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.</p> <p>Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8,00 m au faîtage.</p>	<p>La Loi Macron qui a autorisé ces annexes et extensions demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturelles et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal.</p> <p>Cette règle vise à éviter que l'installation d'une étable à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.</p> <p>Il s'agit de garder une certaine uniformité dans l'ensemble des constructions.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p> <p>Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p> <p>Article A - 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est portée à 15 m².</p> <p>L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².</p> <p>Article A - 9 SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</p> <p>Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole et construite légalement avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et leurs annexes.</p> <p>Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « <i>la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ».</p> <p>Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.</p> <p>Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².</p> <p>Article A - 10 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sols. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines.</p> <p>Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.</p> <p>Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.</p>

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p style="text-align: center;">SECTION 1</p> <p style="text-align: center;">RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article N - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute construction nouvelle.</p> <p>Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public.</p> <p>Les décharges et dépôts de déchets de toute nature.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux.</p> <p>Les campings, dépôts de caravanes, containers et mobil home.</p> <p>Article N - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En N1</p> <p>Toute construction à usage de tourisme ou de découverte de la nature à condition qu'elle respecte les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle soit ouverte au public ; - qu'elle ne soit pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier par son intégration dans les sites naturels. 	<p>Les zones N sont essentiellement les zones boisées ou banales (N1) et les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger et aux espaces remarquables du Littoral (N2).</p> <p>Préservation de l'espace naturel conforme à la législation Application de la loi</p> <p>Permet d'implanter des activités en respectant le caractère naturel des espaces.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement implantés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>En N2 Les aménagements légers répondant à l'article R 146-2.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement implantés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES</p> <p>Article N - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m de l'emprise de toute voie existante.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaire d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitation. La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU</p> <p>Afin de faciliter l'insertion dans le paysage.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p> <p>Article N - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions devront observer un recul minimal de 5,00 m.</p> <p>Article N - 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'UNITÉ FONCIERE</p> <p>Les extensions et les annexes prévues à l'article N-2 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture.</p> <p>Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal.</p> <p>Article N - 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise maximale au sol des constructions à usage de tourisme ou de découverte de la nature est de 50,00 m².</p> <p>L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues à l'article N-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est de 15 m².</p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</p> <p>Afin de faciliter l'insertion dans le paysage.</p> <p>La Loi Macron qui a autorisé ces annexes et extensions demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturelles et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal.</p> <p>Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation située à l'intérieur de la zone naturelle et construite légalement avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et leurs annexes.</p> <p>Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron qui prévoit que le PLU quand il autorise les extensions et les annexes doit préciser « <i>la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ».</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².</p> <p>Article N - 7 SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-2 ne peut excéder 25 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite de 100 m².</p> <p>Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².</p> <p>Article N - 8 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale est de 4,00 m au faitage. Le calcul de la hauteur totale se fait par rapport au plateau d'implantation s'il y a eu affouillement préalablement à la construction ou par rapport au terrain naturel avant exhaussement s'il y a eu exhaussement avant la construction.</p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p>Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article N-2 ont une hauteur maximale de R+C sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Les limites retenues, entre 15 et 100 m², visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturel.</p> <p>Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.</p> <p>La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sols. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines.</p> <p>Il s'agit de maximiser l'insertion des constructions dans le paysage et donc d'éviter toute hauteur excessive.</p> <p>Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.</p>

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p> <p>Article N - 9 ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toiture La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.</p> <p>Les bacs acier sont interdits.</p> <p>Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</p> <p>Article N - 10 ACCÈS ET VOIRIE</p> <p>Les voies devront avoir des caractéristiques strictement adaptées aux usages qu'elles supporteront. Elles devront notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie.</p> <p>L'utilisation du béton ou du bitume est interdite.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i></p> <p>Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire.</p> <p>Il s'agit de préserver une certaine homogénéité sur le territoire et d'éviter tout impact humain sur les milieux naturels.</p>